Tumač:

Izvorni tekst – Urbanistički plan uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 2/12, 6/14, 9/16, 25/23, 11/24 – pročišćeni tekst, 20/24, 03/25 – pročišćeni tekst)

~~Brisano~~

Dodano

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. NAMJENA POVRŠINA

Članak 1.

(1) Namjena površina u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja Vrsar (dalje: Plan) utvrđena je i razgraničena na kartografskom prikazu ~~broj~~ 1~~:~~ Korištenje i namjena površina kako slijedi:

a) stambena (S)

b) mješovita

- ~~-~~1. pretežito stambena (M1)
- ~~-~~2. pretežito poslovna (M2)

c) javna i društvena

- ~~-~~1. upravna (D1)
- ~~zdravstvena (D3)~~
- ~~-~~2. predškolska (D4)
- ~~-~~3. školska (D5)
- ~~-~~4. kultura (D6)
- ~~-~~5. vjerska (D8)

d) poslovna

- ~~-~~1. pretežito uslužna (K1)
- ~~višenamjenska poslovna (K)~~

e) ugostiteljsko-turistička

- 1. hoteli (T1)
- 2. turističko naselje (T2)
- 3. kamp (T3)
- 4. turistički sadržaji u funkciji marine (T4)

f) sportsko-rekreacijska (R)

- 1. sportski centar (R1)
- 2. sportska igrališta (R2)
- ~~morsko kupalište~~3. uređena plaža (R3)
- 4. prirodna plaža (R4)

g) javne zelene površine

- 1. javni park (Z1)

~~h) park skulptura (Z4)~~

i) zaštitne zelene površine (Z)

j) površine infrastrukturnih sustava

- 1. infrastrukturni sustavi i građevine (IS)
- 2. luka otvorena za javni promet (LO)
- 3. luka posebne namjene ¢luka nautičkog turizma – marina Vrsar (LN)
- ~~luka posebne namjene – ribarska luka (LR)~~
- 4. privezište (P)

k) groblje (+)

l) ~~poljoprivredno tlo, šumsko zemljište i ostale morske~~ površine mora.

~~• vrijedno obradivo tlo~~

~~• šume – gospodarske i zaštitne~~

~~• ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, te kamenjari i goleti~~

~~• ostale morske površine~~

(2) ~~Detaljnim planovima uređenja i neposrednom ovog plana aktima za gradnju~~ Aktima za provedbu Plana omogućuje se na površinama svih namjena razgraničavanje dodatnih javnih i zaštitnih zelenih površina, sportsko-rekreacijskih površina te površina za gradnju i rekonstrukciju građevina osnovne i sekundarne infrastrukturne mreže, uključujući i dijelove sekundarne prometne mreže nerazgraničene ~~ovim planom~~ Planom.

~~(3) Unutar granica važećih planova uređenja užih područja primjenjuju se planska rješenja i razgraničenja namjene površina, te odredbe za provođenje tih planova, a koji su u skladu s odredbama ovog Plana.~~

(~~4~~3) Detaljna razgraničenja područja granice kojih se na kartografskim prikazima Plana ne mogu utvrditi nedvojbeno, određuju se ~~prostornim planovima užih područja, odnosno~~ sukladno detaljnijim podlogama i uvjetima.

1.1.1. STAMBENA NAMJENA (S)

Članak 2.

(1) Na površine stambene namjene smještaju se stambene zgrade. Na ovim površinama, ~~ukoliko~~ ako nije drugačije određeno detaljnijim odredbama Plana, omogućuje se i smještaj zgrada mješovite namjene te, kao pratećih sadržaja naselja, poslovnih zgrada trgovačkih djelatnosti najveće građevinske bruto površine do 300 m², ~~te~~ kao i zgrada javne i društvene namjene – predškolskih, školskih i vjerskih.

~~(2) Unutar površina stambene namjene ne dopušta se smještaj sadržaja, odnosno djelatnosti koji svojim utjecajem na okoliš ometaju stanovanje te zahtijevaju intenzivan kolni promet.~~

1.1.2. MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

Članak 3.

(1) Na površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) smještaju se, uz stambene, i zgrade mješovite, društvene, sportsko-rekreacijske, poslovne, proizvodne (isključivo manji pogoni proizvodnog zanatstva) i infrastrukturne namjene.

(2) ~~Unutar ovih površina ne dopušta se smještaj sadržaja, odnosno djelatnosti koji svojim utjecajem na okoliš ometaju stanovanje.~~ Na površinama iz stavka 1. ovog članka ne mogu se graditi proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, prašinom i sl.) ometaju stanovanje.

(3) Proizvodnim zgradama smještenim na ~~površine mješovite – pretežito stambene namjene~~ površinama iz stavka 1. ovog članka ukupna površina zemljišta pod zgradom ograničava se na 150 m², ~~a~~ ukupna građevinska bruto površina na 200 m² ~~sukladno detaljnijim odredbama Plana; nije ih moguće smjestiti unutar površine registriranog kulturnog dobra jezgre naselja Vrsar te unutar zona zaštite kulturno povijesne cjeline naselja Vrsar~~, a nisu dopuštene unutar kulturno-povijesne cjeline Vrsara.

(4) Unutar površina ~~mješovite – pretežito stambene namjene~~ iz stavka 1. ovog članka za trgovačke / opskrbne centre najviše 50% potrebnih ~~parkirnih~~ parkirališnih/garažnih mjesta smije se smjestiti na otvorenom.

1.1.3. MJEŠOVITA – PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

Članak 4.

(1) Na površine mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) smještaju se~~, uz poslovne, i~~ poslovne zgrade te zgrade mješovite, društvene, sportsko-rekreacijske, proizvodne i infrastrukturne namjene.

(2) Unutar ~~ovih~~ površina iz stavka 1. ovog članka ne dopušta se smještaj sadržaja, odnosno djelatnosti koji svojim utjecajem na okoliš ometaju stanovanje.

(3) Proizvodnim zgradama smještenim na ~~površine mješovite – pretežito poslovne namjene~~ površinama iz stavka 1. ovog članka ukupna površina zemljišta pod zgradom ograničava se na 150 m², a ukupna građevinska bruto površina na 200 m² sukladno detaljnijim odredbama Plana; nije ih moguće smjestiti unutar ~~površine registriranog kulturnog dobra jezgre naselja Vrsar te unutar zona zaštite kulturno povijesne cjeline naselja Vrsar~~ kulturno-povijesne cjeline Vrsara.

(4) Unutar površina ~~mješovite – pretežito poslovne namjene~~ iz stavka 1. ovog članka za trgovačke / opskrbne centre najviše 50% potrebnih ~~parkirnih~~ parkirališnih/garažnih mjesta smije se smjestiti na otvorenom ako nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima plana za pojedini dio naselja.

1.1.4. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D1, D4, D5, D6, D8)

Članak 5.

(1) Na površine javne i društvene namjene smještaju se zgrade i funkcionalni sklopovi ~~društvene namjene~~ kako slijedi:

a) na površine upravne namjene (D1): zgrade javne uprave~~;~~

~~b) na površine zdravstvene namjene (D3): domovi zdravlja, ambulante, zdravstvene stanice, poliklinike i sl.;~~

~~c~~b) na površine predškolske namjene (D4): predškolske odgojno-obrazovne ustanove~~;~~

~~d~~c) na površine školske namjene (D5): školske odgojno-obrazovne ustanove~~;~~

~~e~~d) na površine kulturne namjene (D6): muzeji, galerije, knjižnice i sl.~~;~~

~~f~~e) na površine vjerske namjene (D8): vjerske zgrade i kompleksi.

(2) Na površinama ~~javne i društvene namjene~~ iz stavka 1. ovog članka omogućuje se smještaj složenih građevina objedinjenih pretežito društvenih i javnih namjena.

1.1.5. POSLOVNA NAMJENA (K1)

Članak 6.

(1) Na površine poslovne namjene smještaju se zgrade i funkcionalni sklopovi kako slijedi:

a) na površine poslovne – pretežito uslužne (K1): uslužni, uredski, zabavni, ugostiteljski sadržaji i sl.~~;~~

~~b) na višenamjenskoj poslovnoj površini (K), u okviru radne zone Neon, smještaju se zgrade za proizvodne i poslovne, te trgovačke i komunalno-servisne djelatnosti~~

~~koje se zbog prostornih ograničenja ovog plana (veličina zgrada i potrebnih površina čestica) ne mogu biti smještene na površinama mješovite namjene, odnosno djelatnosti koje su nespojive sa stambenom funkcijom površina mješovite namjene (buka i sl.)~~

(2) Na površinama poslovne namjene nije moguć smještaj stanovanja i ugostiteljskih djelatnosti pružanja usluga smještaja.

(3) Na površinama poslovne namjene razgraničenima ~~ovim planom~~ Planom omogućuje se gradnja osnovne zgrade kao funkcionalnog sklopa (složene građevine) pri čemu je moguće pojedine dijelove poslovnog odnosno proizvodnog procesa rasporediti u više građevina unutar jedne građevne čestice.

1.1.6. UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T1, T2, T3, T4)

Članak 7.

(1) Na površine ugostiteljsko-turističke namjene smještaju se zgrade i funkcionalni sklopovi poslovne namjene za ugostiteljske djelatnosti pružanje usluga smještaja, odnosno drugih odgovarajućih usluga:

a) na površine ugostiteljsko-turističke namjene – hoteli (T1) i turističko naselje (T2) – ~~ugostiteljske zgrade i funkcionalne cjeline za smještaj iz skupine hoteli;~~ za odgovarajuće vrste objekata iz skupine hoteli prema posebnom propisu iz područja turizma

b) na površine ugostiteljsko-turističke namjene – kampovi (T3) – ~~ugostiteljski funkcionalni sklopovi za smještaj iz skupine kampovi;~~ za vrste funkcionalnih sklopova za smještaj iz skupine kampovi prema posebnom propisu iz područja turizma

c) na površini ugostiteljsko-turističke namjene – turistički sadržaji u funkciji marine (T4) – ugostiteljski funkcionalni sklop za usluge u nautičkom turizmu u funkciji marine ~~„~~Vrsar~~“~~~~;~~.

(2) Na površinama ugostiteljsko turističke namjene nije moguć smještaj stanovanja.

(~~4~~3) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene razgraničenima ~~ovim planom~~ Planom omogućuje se gradnja osnovne zgrade kao funkcionalnog sklopa (složene građevine) pri čemu je moguće pojedine dijelove poslovnog procesa rasporediti u više građevina unutar jedne građevne čestice.

1.1.7. SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Članak 8.

(1) Površine sportsko-rekreacijske namjene planirane su za uređenje sportskih igrališta i rekreacijskih cjelina:

a) površine sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar (R1): za otvorena, natkrivena i zatvorena sportska igrališta i građevine, s pratećim sadržajima i opremom; omogućuje se gradnja osnovne zgrade kao funkcionalnog sklopa (složene građevine)~~;~~

b) površine sportsko-rekreacijske namjene – sportska igrališta (R2): za otvorena sportska igrališta, s pratećim sadržajima i opremom~~;~~

c) površine sportsko-rekreacijske namjene – ~~morsko kupalište~~ uređena plaža (R3): za uređene cjeline morskih kupališta, s pratećim sadržajima i opremom; na ovim površinama omogućuju se modifikacije obalne crte sukladno detaljnijim uvjetima Plana~~;~~

d) površine sportsko-rekreacijske namjene – prirodna plaža (R4) obuhvaćaju neuređeni nadzirani prirodni prostor infrastrukturno neopremljen potpuno očuvanog prirodnog obilježja.

1.1.8. JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK (Z1)

Članak 9.

(1) Javne zelene površine (Z1) krajobrazno su uređene cjeline – javni parkovi – namijenjene odmoru, zabavi i rekreaciji na otvorenom, planski sađene i/ili uređene vegetacije, opremljene urbanom opremom te s uređenim pješačkim šetnicama i biciklističkim stazama.

(2) Na javnim zelenim površinama omogućuje se uređenje sportskih igrališta i višenamjenskih površina te smještaj jednoetažnih prizemnih zgrada sukladno detaljnijim uvjetima Plana.

(3) Unutar javnih zelenih površina omogućuje se smještaj građevina infrastrukture.

~~1.1.9. PARK SKULPTURA (Z4)~~

~~Članak 10.~~

~~(1) Park skulptura, u okviru Detaljnog plana uređenja „Stancija 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, opremljene urbanom opremom te s uređenim pješačkim šetnicama, a sukladno planskim rješenjima Detaljnog plana uređenja „Stancija Valkanela“.~~

~~1.1.10.~~ 1.1.9. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Članak 11.

(1) Zaštitne zelene površine su pretežito neizgrađene zelene površine nižeg standarda uređenja planirane za zaštitu vodotoka, nestabilnih terena i sl., te kao tampon između stambenih površina naselja i površina s pojačanim utjecajem na okoliš.

(2) Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se krajobrazno uređenje te su dopuštene poljodjelske djelatnosti. Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje. Omogućava se uređenje rekreacijskih staza (pješačkih, biciklističkih) uz postavljanje urbane opreme.

(3) Unutar javnih zelenih površina omogućuje se smještaj građevina infrastrukture.

~~1.1.11.~~ 1.1.10. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 12.

(1) Površine infrastrukturnih sustava planirane su za gradnju i rekonstrukciju građevina prometne (cestovne i pomorske) i ostale infrastrukturne mreže, te za smještaj infrastrukturnih zgrada (garaže, kolodvori, benzinske crpke i sl.). Na ovim površinama omogućuje se modifikacija obalne crte sukladno ~~detaljniji~~ detaljnijim uvjetima Plana.

~~1.1.12.~~ 1.1.11. GROBLJE

Članak 13.

(1) Planom se određuje obnova, uređenje i proširenje groblja uz naselje Vrsar. Površina groblja krajobrazno je uređena cjelina na kojoj se omogućuje smještaj građevina za ukop (grobnica), pratećih građevina koje služe osnovnoj funkciji groblja sukladno Zakonu o grobljima (oproštajno-ceremonijalni sklop, mrtvačnica, vjerske građevine, memorijalna obilježja, prostor za prodaju i izradu vijenaca, zelene površine i sl.), te potrebne infrastrukture (pristup, parkiralište).

~~1.1.13. POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMSKO ZEMLJIŠTE I OSTALE MORSKE POVRŠINE~~ 1.1.12. POVRŠINE MORA

Članak 14.

~~(1) Na površinama poljoprivrednog i šumskog zemljišta, pored korištenja u njihovoj osnovnoj namjeni, omogućava se uređenje rekreacijskih staza (pješačkih, biciklističkih) i vidikovaca uz postavljanje urbane opreme, te gradnja građevina u funkciji infrastrukturnih sustava (prometa, vodoopskrbe, odvodnje, telekomunikacija i energetike).~~

~~(2) Vidikovci su planirani kao parterno i hortikulturno uređena odmorišta. Na vidikovcima Broštulade i Montepozzo omogućava se smještaja nadstrešnice do 10 m², dok se na vidikovcu Sv. Juraj omogućava isključivo parterno uređenje.~~

~~(3)~~ (1) Ostale morske površine u obuhvatu Plana koriste se za potrebe prometa i sportsko-rekreacijskih aktivnosti.

1.2. DIJELOVI NASELJA PREMA STUPNJU KONSOLIDIRANOSTI

Članak 15.

(1) ~~Površina obuhvata plana~~ Obuhvat Plana je na kartografskom prikazu ~~broj~~ 4a~~:~~ Način i uvjeti gradnje prema stupnju konsolidiranosti naselja ~~razgraničena~~ razgraničen na područja kako slijedi:

a) 1. Dovršeni dio naselja – obuhvaća najvećim dijelom izgrađeni dio građevinskog područja naselja ~~i njegovih izdvojenih dijelova;~~

b) 2. Dio naselja za novu gradnju – obuhvaća najvećim dijelom neizgrađeni dio građevinskog područja naselja ~~i njegovih izdvojenih dijelova;~~

c) 3. Dio naselja za rekonstrukciju – obuhvaća najvećim dijelom građevinsko područje naselja ~~dio izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja~~

za koji se planira urbana obnova~~, prenamjena i uređenje~~ i/ili značajniji zahvati u prostoru na pretežito izgrađenom prostoru.

(2) Unutar ~~površina~~ područja iz stavka 1. točke c) ovog članka provedena su daljnja razgraničenja ~~područja~~ na (pot)područja s propisanim ~~detaljnijim~~ pojedinim zasebnim uvjetima gradnje:

a) 1.1. Dio naselja dovršen prema detaljnijim prostornim planovima

~~a~~b) 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok~~;~~

~~b~~c) 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – ~~Saline.~~ Belvedere

d) 3.3. Dio naselja za rekonstrukciju – AC Orsera

e) 3.4. Dio naselja za rekonstrukciju – Lakuso.

1.3. OPĆI UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA

1.3.1. ZGRADE I GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 16.

(1) Na jednoj građevnoj čestici se mogu graditi:

a) jedna osnovna zgrada,

b) jedna pomoćna zgrada, te

c) ~~iznimno,~~ jedna ~~pomoćna gospodarska~~ zgrada za gospodarske (poslovne i/ili proizvodne djelatnosti u domaćinstvu, isključivo uz obiteljsku stambenu zgradu i pomoćnu zgradu ~~u okviru površina~~ na površinama stambene, mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).

(2) Osnovnom zgradom se smatra i složena građevina (funkcionalni sklop)~~, za zgrade i površine određene detaljnijim uvjetima Plana. Složena građevina se sastoji od najviše četiri dijela (građevine), međusobne udaljenosti najmanje u iznosu polovice visine više zgrade, odnosno na površinama poslovne namjena međusobne udaljenosti jednake zbroju polovica visina dvije zgrade. Postojeće složene građevine koje imaju više od četiri djela zadržavaju se bez mogućnosti dograđivanja novog dijela.~~ čije je sadržaje dopušteno rasporediti u više građevina unutar jedne građevne

čestice. Međusobna udaljenost dijelova složene građevine mora iznositi najmanje polovicu visine više zgrade, ili se isti mogu graditi kao međusobno prislonjeni. Složenu građevinu, ako nije drukčije utvrđeno detaljnijim uvjetima Plana za pojedino područje ili zahvat u prostoru, nije dopušteno graditi na površinama stambene i mješovite namjene.

(3) Na zgradu iz stavka ~~(1)~~ 1. točka c) ovog članka primjenjuju uvjeti gradnje za pomoćne zgrade.

(4) Osim zgrada iz stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka, na čestici osnovne zgrade se mogu graditi i druge pomoćne građevine, odnosno uređivati čestica u svrhu uporabe osnovne zgrade, što uključuje:

a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu (šterne), sabirne jame i sl.)~~;~~

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

c) ograde, pergole (brajde, odrine), vrtna ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada~~,~~

d) parterna uređenja (staze, platoi, nenatkriveno parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.

(5) Ako je visina građevina iz točke a) (osim povišenog okna/otvora)~~,~~ ili visina otvorenog bazena iz točke b) stavka ~~(4)~~ 4. ovog članka veća od 1,0 m od najniže točke okolnog uređenog terena, smatra ih se pomoćnim zgradama.

1.3.2. NAMJENA (UPORABA) OSNOVNE ZGRADE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

Članak 17.

(1) Namjena osnovne zgrade odnosno sklopa na građevnoj čestici određena je udjelom površine određene namjene u ukupnoj površini zgrade. ~~U navedeni obračun (ukupne i površine pojedine namjene) ulaze građevinske bruto površine bez koeficijenata umanjenja određenih „Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada“, a iz njega su izuzeti podrum i pretežito ukopana etaža te pomoćne zgrade, uz uvjet utvrđen u naslovu 1.3.13., stavak (10).~~

(2) Osnovna zgrada prema namjeni može biti:

a) stambena~~: udio stanovanja u površini zgrade iznosi najmanje 70%; unutar preostale površine dopušteni su sljedeći prateći sadržaji: poslovni (utvrđeni u naslovu 1.3.3.), društveni, sportsko-rekreacijski;~~

b) mješovite namjene~~: udio stanovanja u površini zgrade iznosi od 30 do 70%; u nestambenom dijelu dopušteni su sljedeći sadržaji: poslovni (utvrđeni u naslovu 1.3.3.), društveni i sportsko-rekreacijski;~~

c) poslovna~~: udio poslovne namjene u površini zgrade iznosi najmanje 70%; unutar preostale površine dopušteni su sljedeći prateći sadržaji: stambeni, društveni i sportsko-rekreacijski;~~

d) proizvodna~~: udio proizvodne namjene u površini zgrade iznosi najmanje 70%; unutar preostale površine dopušteni su prateći poslovni sadržaji: uredsko-upravni, trgovački, ugostiteljski (restoran, café, zabavni sadržaji) i sl.;~~

e) javne i društvene namjene (upravne, socijalne, zdravstvene, školske i predškolske, kulturne, vjerske i dr.)~~: udio društvene namjene u površini zgrade iznosi najmanje 70%; unutar preostale površine dopušteni su prateći poslovni sadržaji; na česticama zgrada javne i društvene namjene, zgrade odnosno njihovi dijelovi sportsko-rekreacijske namjene smatraju se dijelom funkcionalnog sklopa (složene građevine) društvene namjene;~~

f) sportsko-rekreacijske namjene~~; udio sportsko-rekreacijske namjene u površini zgrade iznosi najmanje 70%; unutar preostale površine dopušteni su društveni i poslovni prateći sadržaji;~~

g) infrastrukturne namjene~~: udio infrastrukturne namjene u površini iznosi najmanje 70%; unutar preostale površine dopušteni su isključivo prateći poslovni sadržaji.~~

(2) U zgradama iz stavka 2. ovog članka osim zgrade mješovite namjene, nazivna namjena zauzima najmanje 70 % u građevinskoj bruto površini zgrade. U ostatku zgrade dopušteni su prateći sadržaji drugih namjena u skladu s namjenom površine i/ili detaljnijim uvjetima Plana. Zgrada mješovite namjene sadrži dvije ili više namjena dopuštenih za područje, pri čemu je udio svake od namjena u građevinskoj bruto površini zgrade manji od 70 %. Iz prethodnog obračuna izuzimaju se podrum (ako nije izravno u funkciji djelatnosti odnosno nazivne namjene) te pomoćne zgrade na čestici, izuzev zgrade definirane u čl. 16. stavku 1. točka c).

(3) Stambene zgrade dopuštene unutar obuhvata Plana prema broju stambenih jedinica dijele se na:

a) obiteljske stambene zgrade s najviše 3 stambene jedinice~~;~~

b) višestambene zgrade s 4 i više stambenih jedinica.

~~(4) Zgrada mješovite namjene sadrži jednu ili više stambenih jedinica.~~

(~~5~~4) Stambena jedinica je uporabna cjelina (funkcionalna jedinica) s jednom kuhinjom (odnosno, prostorom za pripremu hrane), prostorom boravka, prostorom spavanja (u prostoru boravka ili kao jedna, ili više zasebnih prostorija) i sanitarijama.

(~~6~~5) Ukupni broj stambenih jedinica zgrade unutar obuhvata Plana ograničava se na 8 ako nije određeno drukčije detaljnijim uvjetima za pojedinu prostornu cjelinu ili zahvat u prostoru. U broj stambenih jedinica zgrada unutar obuhvata Plana se uračunavaju i odgovarajući objekti iz skupine „kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“.

(6) U broj stambenih jedinica zgrada u smislu ograničenja prethodnog stavka ubrajaju se i odgovarajući objekti iz skupine „kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“ koji karakteristikama odgovaraju stambenoj jedinici.

(7) Površina zemljišta pod građevinama za česticu zgrade stambene i mješovite ~~zgrade~~ namjene ograničava se na 300 m², ako nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima plana.

(8) U smislu ~~ovog plana~~ Plana, poslovne zgrade obuhvaćaju i zgrade odnosno poslovno-funkcionalne cjeline ugostiteljskih djelatnosti te za pružanje usluga u nautičkom turizmu.

(9) U smislu ~~ovog plana~~ Plana, proizvodne zgrade obuhvaćaju i zgrade gospodarske namjene (za proizvodnju manjeg opsega preko vlastitih potreba) smještene unutar površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i površine mješovite – ~~poslovene~~ pretežito poslovne namjene (M2) sukladno naslovima 1.1.2. i 1.1.3. bez mogućnosti pratećih sadržaja. Uvjeti gradnje ovih zgrada određeni su naslovima 1.3.7. do 1.3.9., 1.3.13. (stavak ~~(12)~~ 12.), te 1.3.14. do 1.3.17.

(10) U zgradama utvrđenim stavkom ~~(2),~~ 2. točke d) do g), kao prateći poslovni sadržaj nije dopuštena ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja. Iznimno,

~~u okviru~~ kao dio složene građevine objedinjene pretežito školske namjene smještenoj na površini javne i društvene – školske namjene (D5) razgraničenoj ~~ovim~~ Planom, kao prateći sadržaj dopušta se smještaj odmarališta za djecu (dormitorija) u svrhu povremenog smještaja učenika.

(11) Iznimno~~,~~ od stavka ~~(2)~~ 2. točke g) ovog članka, ~~u okviru~~ kao dio zahvata javne garaže planirane u ulici Alda Negrija kao prateći dopuštaju se i stambeni te društveni (javni) sadržaji bez ograničenja broja stambenih jedinica. Stambene sadržaje dopušta se smjestiti isključivo u dijelu kompleksa garaže uzduž ulice Alda Negrija. Detaljniji uvjeti smještaja i organizacije pratećih sadržaja javne garaže u ulici Alda Negrija odredit će se Projektnim zadatkom za izradu projektne dokumentacije.

(12) U smislu ~~ovog plana~~ Plana, pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu obavlja se u zgradama i njihovim dijelovima stambene namjene.

(13) U osnovnoj zgradi se omogućuje, u udjelu građevinske bruto površine sukladno stavku ~~(2)~~ 2. ovog članka, smještaj drugih (pratećih) namjena, odnosno djelatnosti. Prateće namjene i sadržaji moraju biti zastupljeni u proporcionalnom iznosu s osnovnom namjenom zgrade u svakoj etapi izgradnje.

(14) Daljnja ograničenja za smještaj pojedinih sadržaja dana su u naslovima 1.1.1. do 1.1.13. te u naslovima 2. do 6.

1.3.3. POSLOVNI PROSTORI U ZGRADAMA STAMBENE I MJEŠOVITE NAMJENE

Članak 18.

(1) U zgradama stambene i mješovite namjene, unutar nestambenog dijela površine, mogu se smještati poslovni prostori (lokali) odnosno obavljati djelatnosti – kako slijedi:

a) trgovina na malo,

b) ugostiteljstvo i usluge smještaja (smještaj i/ili usluge hrane i pića; tipovi usluga smještaja guest house, pansion, apart-hotel i hotel nisu mogući u stambenim zgradama),

c) uslužne djelatnosti, izložbeno-prodajne galerije, zanatske radionice odnosno tihi i čisti obrti, zanatstvo i proizvodno zanatstvo,

d) komercijalne sportsko-rekreacijske i zdravstvene usluge (primarna zdravstvena zaštita, specijalističke ambulante, poliklinike i sl.),

e) uredski prostori, te uredi i prostori za okupljanje udruga te poslovne djelatnosti privatnog sektora koje pružaju usluge edukacije (učilište, ustanova za obrazovanje odraslih osoba i sl.), kulture i sl.

(2) Sadržaji iz 1. stavka ovog članka moraju biti ~~sve~~ bez: izvora buke, onečišćenja zraka, vode ili tla, neugodnih mirisa, vibracija, radioaktivnih emisija, opasnosti od eksplozije~~, ili potrebe~~ te, ako nije drukčije određeno detaljnijim uvjetima Plana, bez pristupa ~~kamiona većih od 5 tona~~ teretnim vozilima nosivosti veće od 5 t.

1.3.4. NAČIN GRADNJE OSNOVNE ZGRADE

Članak 19.

(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 gradnje, moguć je ako je ispunjen 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 gradnju~~;~~

b) ako se za dvojnu zgradu, odnosno za niz zgrada, akti za gradnju ishode u ~~paralelnom~~ istodobnom postupku~~;~~

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

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

(4) Način~~i~~ gradnje osnovne zgrade ovisno o namjeni osnovne zgrade, namjeni površina, te veličini čestice ~~određeni su~~ propisan je odnosno ograničen detaljnijim uvjetima Plana.

1.3.5. UDALJENOST ZGRADE OD REGULACIJSKE LINIJE

Članak 20.

(1) Regulacijska linija je linija razgraničenja čestice javne namjene od ostalih površina.

(2) Građevinska linija je linija najmanje udaljenosti zgrada na građevnoj čestici od regulacijske linije.

(3) Udaljenost građevinske od regulacijske linije iznosi:

a) najmanje 5,0 m ~~ukoliko~~ ako detaljnijim odredbama Plana nije određeno drugačije~~;~~

b) unutar područja 1. Dovršeni dio naselja dopušta se građevinsku liniju prilagoditi građevinskim linijama postojećih zgrada na neposredno susjednim česticama duž iste javne prometne površine~~;~~

~~c) omogućuje se detaljnim planom uređenja planirati udaljenost građevinske od regulacijske linije manju od navedene;~~

~~d~~c) iznimno, na terenima nagiba većeg od 1:3 dopušta se gradnja isključivo garaže (kao pomoćne zgrade) na udaljenosti manjoj od 5,0 m od regulacijske linije~~;~~

~~e~~d) unutar ~~registriranog~~ kulturnog dobra, odnosno zona zaštite kulturno-povijesne cjeline naselja Vrsar dopuštena udaljenost građevinske od regulacijske linije utvrđuje se prema uvjetima Uprave za zaštitu kulturnih dobara, Konzervatorski odjel u Puli~~;~~

~~f) najviše 15,0 m za stambene i mješovite zgrade te najviše 20,0 m za zgrade ostalih namjena, ukoliko detaljnijim odredbama Plana nije određeno drugačije.~~

(4) U smislu ~~ovog plana~~ ograničenja prethodnog stavka regulacijskom linijom smatra se i granica pomorskog dobra, osim za građevine koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali.

(5) Unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok ~~zadržava~~ dopušta se zadržati ~~zatečena~~ zatečenu udaljenost građevinske od regulacijske linije ~~(zatečenu udaljenost nije dopušteno smanjivati)~~. Kao zatečene udaljenosti građevinske od regulacijske linije, određuju se udaljenosti evidentirane i prikazane na kartografskom prikazu ~~broj~~ 4b~~:~~ Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.) u mjerilu 1:1000.

~~(6) Detaljnim planovima uređenja moguće je odrediti koliki se dio pročelja zgrade mora nalaziti na vertikalnoj ravnini određenoj građevinskom linijom.~~

(~~7~~6) Ako se osnovna zgrada gradi na regulacijskoj liniji, iznad javne prometne površine (odnosno preko regulacijske linije) mogu se graditi isključivo strehe (do 0,4 m dubine) i balkoni – dubine do 1,3 m, ukupne širine na pojedinoj etaži manje od 1/3 širine pripadajućeg pročelja zgrade, i na visini najmanje 3,5 m iznad nogostupa.

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

Članak 21.

(1) Osnovnu zgradu moguće je graditi:

a) na udaljenosti od najmanje 3,0 m od susjedne čestice unutar područja 1. Dovršeni dio naselja~~;~~

b) na udaljenosti od najmanje 4,0 m od susjedne čestice unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline~~;~~

c) na međi u poluugrađenom i ugrađenom načinu gradnje, odnosno

d) na udaljenosti sukladnoj dimenziji potrebnoj za rješavanje vatrogasnog pristupa ~~ukoliko~~ ako je isti duž odgovarajućeg pročelja obvezan sukladno ~~Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03).~~ posebnom propisu

e) na udaljenosti najmanje 3,0 m unutar područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Belvedere.

(2) Iznimno od stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka, ~~ukoliko~~ ako detaljnijim odredbama u poglavlju 3. Plana nije određeno drukčije, udaljenost osnovne zgrade javne i društvene namjene iznosi najmanje 3,0 m od susjedne čestice odnosno iznosi širinu potrebnu za rješavanje vatrogasnog pristupa ~~ukoliko~~ ako je isti obvezan duž odgovarajućeg pročelja sukladno ~~Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03)~~ posebnom propisu.

(3) Unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok zadržavaju se zatečene udaljenosti osnovne zgrade od susjednih čestica (zatečenu udaljenost nije dopušteno smanjivati). Kao zatečene udaljenosti osnovne zgrade od susjednih čestica, određuju se udaljenosti evidentirane na kartografskom prikazu ~~broj~~ 4b~~:~~ Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.) u mjerilu 1:1000.

(4) Pri rekonstrukciji postojećih i gradnji zamjenskih građevina moguće je zadržati postojeće udaljenosti od susjednih čestica.

(5) Položaj pomoćnih zgrada na građevnoj čestici u odnosu na susjedne čestice propisan je u naslovu 1.3.13.

(6) Unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok zadržavaju se zatečene udaljenosti pomoćnih zgrada od susjednih čestica (zatečenu udaljenost nije dopušteno smanjivati). Kao zatečene udaljenosti pomoćne zgrade od susjednih čestica, određuju se udaljenosti evidentirane na kartografskom prikazu ~~broj~~ 4b~~:~~ Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.) u mjerilu 1:1000.

1.3.7. VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 22.

(1) ~~Ukoliko~~ Ako nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, propisuju se sljedeće ~~najmanje~~ dopuštene veličine građevne čestice za obiteljsku stambenu zgradu:

a) za samostojeći način gradnje:

- ~~1.~~ 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja od 250 do najviše 1500 m^2~~;~~

- 2. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju od 400 do najviše 1500 m²;

- 3. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok od 400 do najviše 1500 m²;

- 4. najmanja širina građevne čestice na građevinskoj liniji iznosi:

– a. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju: 14,0 m;

– b. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja: 11,0 m;

– c. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok: 12,0 m;

b) za poluugrađeni način gradnje:

- 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja od 200 do najviše 600 m²;

- 2. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju od 350 do najviše 600 m²;

- 3. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok od 200 do najviše 600 m²;

- 4. najmanja širina građevne čestice na građevinskoj liniji iznosi:

– a. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju: 11,0 m;

– b. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja ~~zadržavaju~~ dopuštaju se postojeće širine građevne čestice;

~~– unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok zadržavaju se širine građevne čestice evidentirane na kartografskom prikazu broj 4b: Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.);~~

c) za ugrađeni način gradnje:

- 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja od 120 do najviše 400 m²;

- 2. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju od 300 do najviše 400 m²;

- 3. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok od 150 do najviše 400 m²;

- 4. najmanja širina građevne čestice na građevinskoj liniji:

– unutar područja 1. Dovršeni dio naselja i područja 2. Dio naselja za novu gradnju iznosi: 6,0 m;

– unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok zadržavaju se širine građevne čestice evidentirane na kartografskom prikazu broj 4b: Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.);

(2) Veličine određene u stavku (1) 1. ovog članka odnose se i na veličine čestice za proizvodne zgrade koje se smještaju na površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i površine mješovite – poslovne namjene (M2) sukladno naslovima 1.1.2. i 1.1.3.

(3) Pri rekonstrukciji postojećih i gradnji zamjenskih zgrada moguće je zadržati površinu građevne čestice različitu od propisane stavkom (1) 1. ovog članka.

(4) Ukoliko Ako nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, propisuju se sljedeće najmanje dopuštene veličine građevne čestice za višestambene, mješovite i poslovne zgrade na površinama stambene i mješovite namjene:

a) za samostojeći način gradnje:

- 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja od 500 do najviše 1500 m²;

- 2. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline od 700 m²;

- 3. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok od 400 do najviše 1500 m²;

- 4. najmanja širina građevne čestice na građevinskoj liniji iznosi:

– a. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline: 14,0 m;

— b. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja: 11,0 m;

— c. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok: 12,0 m;

b) za poluugrađeni način gradnje:

- 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja od 450 do najviše 600 m²;
- 2. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline od 650 m²; od 500 do najviše 600 m²; iznimno do najviše 1400 m² za javne programe stanogradnje
- 3. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok od 200 do najviše 600 m²;
- 4. najmanja širina građevne čestice na građevinskoj liniji iznosi:

— a. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline: 11,0 m;

— b. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja zadržavaju se dopušta se zadržati postojeće širine građevne čestice;

— unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok zadržavaju se širine građevne čestice evidentirane na kartografskom prikazu broj 4b: Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.);

c) za ugrađeni način gradnje:

- 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja od 380 300 do najviše 400 m²;
- 2. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline od 400 350 do najviše 400 m²;
- 3. unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok od 150 200 do najviše 400 m²;
- 4. najmanja širina građevne čestice na građevinskoj liniji:

~~– unutar područja 1. Dovršeni dio naselja, područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline:~~ 6,0 m~~;~~

~~– unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok zadržavaju se širine građevne čestice evidentirane na kartografskom prikazu broj 4b: Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.);~~

(5) Unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok dopušta se ~~mogućnost povećanja zatečenih~~ povećanje građevnih čestica objedinjavanjem ~~tih čestica~~ s dijelovima čestica u pozadini. Ova površina može služiti isključivo kao okućnica ~~zatečene zgrade~~ te na njoj nije dopuštena dodatna gradnja u odnosu na zatečenu.

(6) ~~Unutar područja radne zone Neon propisuje se najmanja veličina građevne čestice od 600 m².~~ Unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok dopušta se zadržati širine građevnih čestica kakve su evidentirane na kartografskom prikazu 4b Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.)

~~(7) Na površinama sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar (R1) najmanja veličina građevne čestice je 10000 m².~~

(7) Obvezna veličina građevne čestice odnosno veličina obuhvat zahvata u prostoru Planom se ne propisuje za područja, namjene i zahvate kako slijedi:

a) javne zelene površine

b) zaštitne zelene površine

c) površine infrastrukturnih sustava

d) površine sportsko-rekreacijske namjene

e) dio naselja za rekonstrukciju – Belvedere (3.2.)

f) dio naselja za rekonstrukciju – AC Orsera (3.3).

~~(7a) Na površinama infrastrukturne namjene planirane za gradnju:~~

~~a) garaže u ulici Alda Negrija najmanja veličina građevne čestice iznosi 2000 m²;~~

~~b) garaže na poluotoku Montraker najmanja veličina građevne čestice iznosi 1400 m².~~

(8) Za površine ugostiteljsko-turističke namjene Planom razgraničene izvan područja 3.2. i 3.3. veličina građevne čestice odnosno obuhvat zahvata u prostoru odgovara razgraničenoj površini ugostiteljsko-turističke namjene uz mogućnost manje korekcije za potrebu preciznijeg razgraničenja rubnih infrastrukturnih površina.

(9) Iznimno, dopušta se formiranje građevne čestice i veće od propisane stavcima 1. i 4. ovog članka, do najviše 3000 m², ali uz ograničenje GBP i zemljišta pod građevinom na vrijednosti koje proizlazi iz najveće čestice propisane za predmetno područje i namjenu.

(~~8~~10) Detaljniji uvjeti za veličine građevnih čestica unutar zone A zaštite kulturno-povijesne cjeline naselja Vrsar određeni su poglavljem 8.1. Kulturna dobra.

1.3.8. IZGRAĐENOST I ISKORIŠTENOST GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 23.

(1) Najveća izgrađenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom izgrađenosti – kig ~~(izgrađenost građevne čestice može biti izražena i kao postotni udjel)~~. U smislu ~~ovog plana~~ Plana, koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je odnos ukupne površine zemljišta pod zgradama (osnovnom i pomoćnim) na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

~~(2) U koeficijent izgrađenosti građevne čestice ne uračunavaju se potpuno ukopani dijelovi građevine s nadslojem tla od najmanje 0,5 m. Koeficijent izgrađenosti čestice potpuno ukopanim dijelovima zgrade iznosi najviše 0,8 ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana.~~

~~(3) Ako su konstruktivno odvojeni od zgrada na čestici, u proračun izgrađenosti ne uračunavaju se:~~

~~a) pretežito podzemne (ukopane) pomoćne građevine (spremnici ukapljenog plina ili nafte, cisterne za vodu – gustirne, sabirne jame i sl.);~~

~~b) otvorena (nenatkrivena) dječja i sportska igrališta koja su cijelom svojom površinom oslonjena na tlo, otvoreni vrtni bazen površine do 12,0 m² i dubine do 1,0 m od razine okolnog tla i sl.;~~

~~c) ograde, pergole (brajde, odrine), vrtna ognjišta, prostor za odlaganje kućnog otpada,~~

~~d) parterna uređenja (staze, platoi, nenatkriveno parkiralište, stube), temelji solarnih kolektora, potporni zidovi i sl.~~

(~~4~~2) Najveća iskorištenost građevne čestice unutar obuhvata Plana propisana je koeficijentom iskorištenosti – kis. U smislu ovog ~~plana~~ Plana, koeficijent iskorištenosti građevne čestice je odnos ukupne građevinske bruto površine zgrada (osnovne i pomoćnih) na čestici~~, bez primjene koeficijenata definiranih „Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada“,~~ i površine građevne čestice.

(~~5~~3) ~~Ukoliko~~ Ako nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, propisuju se sljedeće najveće dopuštene veličine koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti ~~za obiteljske stambene zgrade~~:

a) za samostojeći i poluugrađeni način gradnje~~, a za različite veličine građevne čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1a;~~:

1. za područja 1. i 3. kig 0,4

2. za područje 2. kig 0,3

3. kis 0,8.

~~b) za poluugrađeni način gradnje, a za različite veličine građevne čestice, sukladno vrijednostima iz Tablice 1b;~~

~~c~~b) za ugrađeni način gradnje kig ~~do~~ 0,5; kis ~~do~~ 1,0.

~~TABLICA 1a.~~

~~POVRŠINA ČESTICE~~		~~IZGRAĐENOST (izražena kao postotak izgrađenosti – IZGR; Kig = IZGR/100)~~		~~NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)~~
~~od (m²)~~	~~do (m²)~~	~~min. IZGR (%)~~	~~max. IZGR (%)~~	~~max. koeficijent~~
~~201~~	~~250~~	~~22,50~~	~~40,00~~	~~1,3~~
~~251~~	~~300~~	~~20,00~~	~~38,00~~	~~1,3~~
~~301~~	~~350~~	~~17,00~~	~~36,00~~	~~1,2~~
~~351~~	~~400~~	~~15,00~~	~~34,00~~	~~1,2~~
~~401~~	~~450~~	~~13,00~~	~~32,00~~	~~1,1~~

451	500	12,00	30,00	1,1
501	550	11,00	28,50	1,0
551	600	10,00	27,00	1,0
601	650	10,00	26,00	0,9
651	700	10,00	25,00	0,9
701	750	10,00	24,00	0,9
751	800	10,00	23,00	0,8
801	850	10,00	22,20	0,8
851	900	10,00	21,40	0,8
901	950	10,00	20,70	0,7
951	1000	10,00	20,10	0,7
1001	1050	10,00	19,50	0,7
1051	1100	10,00	19,00	0,7
1101	1150	10,00	18,50	0,7
1151	1200	10,00	18,00	0,7
1201	1250	10,00	17,50	0,6
1251	1300	10,00	17,00	0,6
1301	1350	10,00	16,50	0,6
1351	1400	10,00	16,00	0,6
1401	1451	10,00	15,50	0,6
1451	1500	10,00	15,00	0,6

napomene:
za pojedini interval površina čestica (od – do) mjerodavan je najveći dopušteni postotak izgrađenosti (max. IZGR (%)), te najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (max. koeficijent)

TABLICA 1b.

POVRŠINA ČESTICE		IZGRAĐENOST (izražena kao postotak izgrađenosti – IZGR; Kig = IZGR/100)		NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI ČESTICE (kis)
od (m²)	do (m²)	min. IZGR (%)	max. IZGR (%)	max. koeficijent
201	250	22,50	40,00	1,3
251	300	20,00	38,00	1,3
301	350	17,00	36,00	1,2
351	400	15,00	34,00	1,2
401	450	13,00	32,00	1,1
451	500	12,00	30,00	1,1
501	550	11,00	28,50	1,0
551	600	10,00	27,00	1,0
601	650	10,00	26,00	0,9
651	700	10,00	25,00	0,9

napomene:
za pojedini interval površina čestica (od – do) mjerodavan je najveći dopušteni postotak izgrađenosti (max. IZGR (%)), te najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (max. koeficijent)

(~~6~~4) Pri rekonstrukciji postojećih i gradnji zamjenskih zgrada dopušta se zadržati postojeće koeficijente izgrađenosti i iskorištenosti veće od propisanih stavkom ~~(4)~~ 3. ovog članka.

(~~7~~5) ~~Ako je površina građevne čestice samostojeće obiteljske stambene zgrade veća od 1500 m², poluugrađene obiteljske stambene zgrade veća od 700 m², a ugrađene obiteljske stambene zgrade veća od 300 m², površina pod građevinama i ukupna građevinska bruto površina tih građevnih čestica ne mogu biti veći od najvećih dopuštenih za česticu od 1500, 700 odnosno 300 m² ovisno o odgovarajućem načinu gradnje.~~ Površina zemljišta pod građevinama za zgrade stambene i mješovite namjene ograničava se na 300 m², ako nije drukčije propisano detaljnijim odredbama za pojedino područje ili zahvat u prostoru.

(~~8~~6) Koeficijent izgrađenosti čestice za proizvodne zgrade koje se smještaju na površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i površine mješovite – poslovene namjene (M2) jednake su vrijednostima ~~u tablicama 1a i 1b~~ iz prethodnih stavaka, ali uz ograničenje najveće građevinske bruto površine utvrđene naslovima 1.1.2. i 1.1.3.

(~~9~~7) ~~Za višestambene, poslovne i mješovite zgrade, ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, propisuju se koeficijent izgrađenosti građevne čestice do najviše 0,3 te koeficijent iskorištenosti do najviše 1,5.~~ Ograničenje iz st. 7. ovog članka se primjenjuje i na zgrade u kojima prevladavaju funkcionalne jedinice iz članka 17. st. 6.

(~~10~~8) Unutar ~~registriranog kulturnog dobra, odnosno zona A, B i C zaštite~~ kulturno-povijesne cjeline naselja Vrsar odnosno za kulturna dobra, uz suglasnost ~~Konzervatorskog odjela u Puli~~ nadležnog konzervatorskog odjela, dopuštaju se veći koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica ~~stambenih zgrada, zgrada mješovite i poslovne namjene~~ u odnosu na ~~koeficijente~~ propisane ovim člankom.

(~~11~~9) Unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok dopuštaju se koeficijenti izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica veći u odnosu na propisane ovim člankom, ali uz uvjet da nije dopušteno povećanje vrijednosti zatečenih koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica. Rekonstrukcija zatečenih zgrada dopušta se isključivo ~~u okvirima~~ unutar zatečenih gabarita uz uvjet najveće visine određen stavkom ~~(14)~~ 14. u naslovu 1.3.10. Kao mjerodavni zatečeni gabariti, određuju se gabariti (ukupna površina zemljišta pod zgradama i visina osnovne zgrade) evidentirani na kartografskom prikazu ~~broj~~ 4b~~:~~

Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.) u mjerilu 1:1000.

(~~12~~10) Za građevne čestice javne i društvene – predškolske i školske namjene, ~~ukoliko~~ ako nije drukčije određeno detaljnijim odredbama u poglavlju 3. Plana, propisuje se koeficijent izgrađenosti do najviše 0,4. Za građevne čestice ostalih javnih i društvenih namjena propisuju se sljedeće najveće dopuštene veličine koeficijenta izgrađenosti:

a) 0,6 za samostojeći i poluugrađeni način gradnje~~;~~

b) 0,8 za ugrađeni način gradnje.

(~~13~~11) Za površine ugostiteljsko-turističke namjene razgraničene ~~ovim planom~~ Planom propisuju se koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) kako slijedi:

a) ~~za površine Autokamp Orsera, Ugostiteljsko-turistički kompleks Belvedere, te Marina Vrsar (utvrđenu kao T4 – turistički sadržaji u funkciji marine):~~ za područje 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Belvedere: na razini ukupne Planom razgraničene površine ugostiteljsko-turističke namjene dopušta se zadržati postojeći kig i kis; pritom se na razini čestice garaže kao pratećeg sadržaja dopušta najveći kig 0,6 i najveći kis 2,0

~~• kig građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene iznosi najviše 0,3;~~

~~• kis građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene iznosi najviše 0,8;~~

~~• unutar vrijedne zelene površine utvrđene na kartografskom prikazu 3b: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere izgrađenost iznosi do 5%.~~

b) za područje 3.3. Dio naselja za rekonstrukciju – AC Orsera: najveća dopuštena izgrađenost iznosi 30 % ukupne površine kampa, u koju površinu se uračunavaju i modularno-montažne kućice (pokretne kućice), neovisno o tome jesu li čvrsto povezane s tlom

~~b~~c) za površine ~~Hotel Marina i Saline~~ ugostiteljsko-turističke namjene Planom razgraničene izvan područja 3.2. i 3.3.:

~~•~~ 1. kig građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene iznosi najviše 0,5~~;~~

- 2. kis građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene iznosi najviše 1,5.

~~(14) Iznimno od stavka (12) ovog članka prilikom rekonstrukcije postojećih građevina (u okviru ovim Planom razgraničenih površina ugostiteljsko-turističke namjene) nije moguće povećavati postojeće koeficijente izgrađenosti i iskorištenosti ako su oni veći od propisanih stavkom (12).~~

(~~15~~12) Za površine poslovne namjene razgraničene ~~ovim planom~~ Planom propisuje se koeficijent izgrađenosti ~~pojedinačne građevne čestice~~ do najviše 0,5.

(~~16~~13) ~~Ukoliko nije drukčije određeno daljnjim detaljnijim odredbama Plana, za~~ Za građevne čestice sportsko-rekreacijske namjene – sportski centar (R1) propisuje se koeficijent izgrađenosti do najviše 0,3, a koeficijent iskorištenosti do najviše 0,6. Detaljniji uvjeti uređenja i gradnje za čestice sportsko-rekreacijske namjene određeni su poglavljem 5.

(~~17~~14) Za građevne čestice infrastrukturne namjene na kojima se planira gradnja javnih garaža propisuje se koeficijent izgrađenosti do najviše 0,9, a koeficijent iskorištenosti do najviše 3,0 ~~za garažu u ulici Alda Negrija, te do najviše 1,5 za garažu na poluotoku Montraker~~.

1.3.9. PROCJEDNA POVRŠINA

Članak 24.

(1) Za građevne čestice u obuhvatu plana propisuje se najmanji udio procjedne površine. U smislu ovog ~~plana~~ Plana, udio procjedne površine na građevnoj čestici je odnos procjedne površine na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

(2) Procjedna površina je površina građevne čestice obrađena na način da omogućava upijanje vode, te ispod i iznad koje nema dijelova zgrada.

(3) Unutar obuhvata Plana propisuje se najmanji udio procjedne površine građevne čestice u iznosu od 0,2 (20%). Iznimno, dopušta se i manji udio procjedne površine isključivo unutar ~~područja 1. Dovršeni dio naselja u okviru zona zaštite~~ kulturno-povijesne cjeline ~~naselja Vrsar~~ te unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok.

1.3.10. VISINA GRAĐEVINA

Članak 25.

(1) Najveća visina građevina unutar obuhvata Plana određena je najvećom dopuštenom nadzemnom etažnom visinom (E) i najvećom dopuštenom visinom zgrade u metrima (V).

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

(3) Najnižom kotom zaravnatog terena uz zgradu mjerodavnom za visinu zgrade ne smatraju se:

a) kota dna okna prislonjenog uz zgradu (do 1,2 m duljine uz zgradu i širine do 1,0 m), projektiranog radi prozračivanja i/ili osvjetljenja ukopanog dijela zgrade~~;~~

b) najniža kota rampe (odnosno podesta u nastavku) širine do 4,0 m za ulazak vozila u ukopani dio zgrade, ako se on koristi kao garažni prostor~~;~~

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

d) iznimno, za gradnju javne garaže u ulici Alda Negrija i osnovne zgrade unutar Sportskog centra „Saline“ dopušta se odstupanje od uvjeta propisanih prethodnim ~~podstavcima~~ točkama ovog stavka, sukladno uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i projektnom rješenju.

~~(4) U smislu ovih odredbi pojmovi najveća dopuštena nadzemna etažna visina (E) i najveća dopuštena visina zgrade u metrima (V) odgovaraju pojmovima visina do vijenca (Vmax) te najveći dozvoljeni broj etaža zgrade (Emax) određenima PPUO Vrsar.~~

(4~~a~~) U slučaju izgradnje s izmaknutim etažama (terasama), uz uvjet V=9,5 m primjenjuje se dodatni uvjet: visina mjerena od bilo koje točke konačno zaravnatog terena uz bočno pročelje zgrade do terase (odnosno gornje kote konstrukcije ravnog prohodnog ili neprohodnog krova) ili vijenca iznad te točke može iznositi najviše 7,5 m.

(5) ~~Na terenima nagiba do 10° za~~ Za zgrade čija je površina pod građevinom veća od 300 m² visina zgrade i najveći broj etaža dopušta se obračunati zasebno za svaku dilataciju.

(6) 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 (škarpom), uz izuzetke prema stavku ~~(3)~~ 3. ovog članka.

(7) ~~Ukoliko~~ Ako nije drukčije određeno detaljnijim odredbama, zgrade unutar obuhvata Plana mogu imati jednu podzemnu etažu. Iznimno, u slučaju gradnje ~~višeetažne~~ dijelom ili u potpunosti podzemne garaže ~~kao dijela osnovne zgrade (kada gradnja višeetažne garaže proizlazi iz potrebe zadovoljenja broja parkirališnih mjesta na građevnoj čestici sukladno Planu) ili kao osnovne zgrade infrastrukturne namjene,~~ dopušta se veći broj podzemnih etaža.

(8) Nestambeno potkrovlje (tavan, šufit; „Pkn“) smatra se nekorisnom, konstruktivnom etažom, tj. „bez namjene“ te se ne iskazuje pri provjeri usklađenosti broja etaža građevine s ~~ovim planom~~ Planom. Nestambeno potkrovlje nema nadozid te može imati samo minimalne otvore za svjetlo i prozračivanje na zabatu, ili u ravnini krovne plohe.

(9) Umjesto stambenog potkrovlja (Pks) unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3. Dio naselja za rekonstrukciju dopušta se izvesti potkrovnu etažu (~~tzv.~~ nadgrađe) oblikovanu ravnim krovom, krovom blagog nagiba ~~do 10°,~~ ili mješovitim krovom, sukladno uvjetima PPUO Vrsar.

(10) Dijelovi zgrade koji prelaze visinu vijenca (ograde na ravnom krovu, klima komore, postrojenje dizala, dimnjaci, antene i ~~ostali dijelovi~~ srodni elementi koji zahtijevaju postavljanje na krovu građevine) ne ulaze u obračun ukupne visine građevine. Dijelove zgrade poput postrojenja dizala, klima komore i sl. potrebno udaljiti od pročelja građevine.

(11) Unutar obuhvata Plana propisuju se sljedeće najveće dopuštene nadzemne etažne visine zgrada, s odgovarajućim najvećim dopuštenim visinama zgrade u metrima i dodatnim uvjetima:

a) za obiteljske stambene zgrade:

~~•~~ 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja:

~~—~~ a. na terenu nagiba <1:3: tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=8,0 m); iznimno, dopušta se ~~, osim na području Stancije Valkanela i Kapetanove Stancije,~~ tri pune nadzemne etaže (V=10,0 m) ako ~~uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena~~ je na susjednoj čestici postojeća zgrada takve ili veće visine~~;~~

- b. na strmom terenu (>1:3): tri nadzemne etaže pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=7,5 m), ili kao izmaknuta etaža (V=9,5 m);

- 2. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline:

- a. na terenu nagiba <1:3: tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=8,0 m);

- b. na strmom terenu (>1:3): tri nadzemne etaže pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=7,5 m) ili kao izmaknuta etaža (V=9,5 m);

b) za višestambene, mješovite i poslovne zgrade:

- 1. unutar područja 1. Dovršeni dio naselja koje pokriva centralni prostor naselja Vrsar:

- a. na terenu nagiba <1:3: do tri nadzemne etaže (V=10,0 m); iznimno, dopušta se i četvrta nadzemna etaža oblikovana kao potkrovlje (V=11,0 m), ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena je na susjednoj čestici postojeća zgrada takve ili veće visine;

- b. na strmom terenu (>1:3): tri nadzemne etaže pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=7,5 m) ili kao izmaknuta etaža (V=9,5 m);

- c. unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju (bez područja Stancije Valkanela i Kapetanove Stancije) i unutar područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Saline: tri nadzemne etaže (V=10,0 m).

- unutar područja 1. Dovršeni dio naselja i područja 2. Dio naselja za novu gradnju koja pokrivaju prostor Stancije Valkanela i Kapetanove Stancije:

– na terenu nagiba <1:3: tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=8,0 m);

– na strmom terenu (>1:3): tri nadzemne etaže pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=7,5 m) ili kao izmaknuta etaža (V=9,5 m);

c) za zgrade poslovne i proizvodne namjene na površinama poslovne namjene razgraničenima ovim planom Planom:

- 1. dvije nadzemne etaže, pri čemu visina ne smije iznositi više od 11,0 m, a ~~u okviru~~ unutar čega se može nalaziti i samo jedna nadzemna etaža u punoj visini; ukupna visina smije iznositi najviše 13,5 m~~.~~

d) za zgrade na površinama ugostiteljsko-turističke namjene razgraničenima ~~ovim planom~~ Planom izvan područja 3.2. i 3.3.:

- 1. za (T1) na terenu nagiba <1:3:

—a. glavna smještajna zgrada – hotel: četiri nadzemne etaže (V=13,0 m)~~;~~

—b. ostale smještajne zgrade (depandanse): tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=8,0 m)~~;~~

—c. prateće i pomoćne zgrade / građevine: jedna nadzemna etaža (V=4,0 m)~~;~~

- 2. za (T1) na strmom terenu (>1:3):

—a. smještajne zgrade – hotel: tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=7,5 m) ili kao izmaknuta etaža (V=9,5 m)~~;~~

—b. prateće i pomoćne zgrade / građevine: dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=6,5 m)~~;~~

~~• za (T2) na terenu nagiba <1:3:~~

~~– smještajne zgrade: tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=8,0 m);~~

~~– prateće i pomoćne zgrade / građevine: jedna nadzemna etaža (V=4,0 m)~~

~~• za (T2) na strmom terenu (>1:3):~~

~~– hotel (dominantna smještajna građevina) te depandanse: tri nadzemne etaže pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=7,5 m) ili kao izmaknuta etaža (V=9,5 m);~~

~~– ostale smještajne zgrade („vile“, „bungalovi“ i sl.): tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=7,5 m);~~

~~– prateće i pomoćne zgrade / građevine: dvije nadzemne etaže pri čemu se druga nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=6,5 m)~~

~~• za sve zgrade u okviru (T3) do: dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=6,5 m);~~

~~•~~ 3. za (T4):

~~—~~a. za osnovnu zgradu: tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=8,0 m)~~;~~

~~—~~b. prateće i pomoćne zgrade / građevine: jedna nadzemna etaža (V=4,0 m)~~.~~

~~•~~ 4. za zgrade pratećih sadržaja nestandardnih visina (tipa zatvorenih sportsko-rekreacijskih, ugostiteljskih ili zabavnih dvorana i sl.), najveća visina iznosi 6,0 m~~;~~

5. unutar područja 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Belvedere:

a. za glavnu smještajnu zgradu sklopa: 4 nadzemne etaže (V=17,0 m)

b. za ostale zgrade: 3 nadzemne etaže (V=12,0 m)

c. za garažu kao prateći sadržaj ugostiteljsko-turističke namjene: 2 nadzemne i broj podzemnih etaža prema projektnom rješenju; omogućuje se parkirališne potrebe područja dijelom ili u potpunosti rješavati centralnom garažom kao zasebnim zahvatom u prostoru

6. unutar područja 3.3. Dio naselja za rekonstrukciju – AC Orsera: dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=6,5 m)

e) za zgrade javne i društvene namjene, ~~ukoliko~~ ako nije drukčije određeno detaljnijim odredbama u poglavlju 3. Plana:

~~•~~ 1. tri nadzemne etaže, pri čemu se treća nadzemna etaža oblikuje kao potkrovlje (V=8,0 m); iznimno, dopušta se tri pune nadzemne etaže ako uz planiranu zgradu već postoji zakonito izgrađena zgrada takve ili veće visine, pri čemu:

~~—~~a. visina zgrade iznosi najviše 10,0 m, a za sadržaje kulture i sporta najviše 9,0 m~~;~~

~~—~~b. ukupna visina zgrade iznosi najviše 13,0 m~~.~~

f) za zgrade sportsko-rekreacijske namjene:

- ~~u okviru~~1. unutar sportskog centra (R1): visina zgrade iznosi najviše 8,0 m na području Lakusa, a najviše 10,0 m na području Salina, te prema detaljnijim odredbama naslova 5.1.1.

- 2. za pomoćne zgrade ~~u okviru~~ unutar sportskog centra i zgrade na ostalim površinama sportsko-rekreacijske namjene visina zgrade iznosi najviše 4,0 m~~;~~

g) za zgrade na javnim zelenim površinama visina zgrade iznosi najviše 4,0 m~~;~~

h) za zgradu infrastrukturne namjene – autobusno stajalište, visina iznosi najviše 5,0 m.

i) za zgradu infrastrukturne namjene~~:~~

~~- garaža na poluotoku Montraker: najviše jedna nadzemna etaža;~~

- 1. javna garaža u ulici Alda Negrija:

— a. visina je uvjetovana njezinim odnosom prema postojećoj izgrađenoj strukturi te uvjetima očuvanja povijesne matrice naselja.

— b. visina zgrade uzduž ulice Alda Negrija: nadzemna visina zgrade na pročelju ulice Alda Negrija (mjereno od razine ulice Alda Negrija) može biti do dvije (2) nadzemne etaže na mjestu spoja s postojećom zgradom (južni završetak bloka), te jednu nadzemnu (1) etažu na sjevernom rubu zahvata u prostoru (na mjestu rekonstrukcije postojeće zgrade); visinu kompleksa garaže potrebno je uskladiti s visinom vijenca postojeće izgradnje, odnosno sukladno detaljnim uvjetima nadležnom konzervatorskog odjela~~;~~

— c. visina zgrade uzduž jugoistočne granice zahvata: maksimalna dozvoljena visina kompleksa u ovoj zoni je jedna nadzemna etaža – prizemlje (P), te sukladno detaljnim uvjetima nadležnom konzervatorskog odjela~~;~~

— d. između ulice Alda Negrija i jugoistočne granice zahvata, kompleks garaže mora svojim volumenima pratiti konfiguraciju terena te se postepeno (kaskadno/terasasto) „spuštati“ od sjeverozapada prema jugoistoku; potrebno je maksimalno uvažavanje topografije i oprezno postavljanje volumena po visini kako bi se kompleks garaže uklopio u vizuru naselja; ne dopušta se smještaj vertikala ili prostornih akcenata u obuhvatu zahvata.

(12) Iznimno, unutar registriranog kulturnog dobra, odnosno zona A, B i C zaštite kulturno-povijesne cjeline naselja Vrsar, uz suglasnost Konzervatorskog odjela u Puli, dopušta se veći broj nadzemnih etaža, te veća visina.

(13) Iznimno, unutar područja 1. Dovršeni dio naselja, dopušta se visinu zgrade, broj etaža (katnost) i ukupnu visinu zgrade uskladiti s visinama neposredno susjednih zakonito izgrađenih zgrada.

(14) Iznimno, unutar područja 3.1. Dio naselja za rekonstrukciju – Vrsar-istok dopušta se veća visina za stambene, mješovite i poslovne zgrade u odnosu na visine propisane ovim člankom. Najveća dopuštena visina zgrade na području Vrsara-istok je do 12,0 m, ali uz uvjet da nije dopušteno povećanje zatečene visine zgrada. Rekonstrukcija zatečenih zgrada dopušta se isključivo ~~u okvirima~~ unutar zatečenih gabarita, odnosno u slučaju prekoračenja visine od 12,0 m visinu zgrade potrebno je korigirati. Kao mjerodavni zatečeni gabariti (ukupna površina zemljišta pod zgradama i visina osnovne zgrade), određuju se gabariti evidentirani na kartografskom prikazu ~~broj~~ 4b~~:~~ Način i uvjeti gradnje – Mjerodavni geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005., dopunjeno: 14. veljače 2011.) u mjerilu 1:1000.

1.3.11. KROV ZGRADE

Članak 26.

(1) Krov zgrade može biti ravni (nagiba do 10°) ili kosi, nagiba 18-25°, jednakog od vijenca do sljemena.

(2) U slučaju izvođenja nestambenog potkrovlja nagib krova iznosi najviše 18°.

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

(4) Sljeme kosog krova postavlja se po dužoj strani zgrade, a na kosom terenu približno paralelno slojnicama.

(5) Kao pokrov kosog krova propisuju se kupa kanalica ili sličan crijep. Zabranjuje se uporaba pokrova od valovitog salonita i lima.

(6) ~~Ukoliko se izvodi istak vijenca krova građevine, on~~ Vijenac krova smije biti istaknut od ravnine pročelja do 0,4 m. Preporuča se izvedba vijenca u skladu s

lokalnim tradicijskim graditeljstvom. Krovni prepust na zabatu može biti istaknut do 0,1 m.

(7) Na pomoćnim zgradama propisuje se dvostrešni krov nagiba do 24°, jednostrešni krov nagiba do 18°, ili ravni krov.

(8) 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 nepravilnih nadvoja i krovnih oblika, sljemena nižeg od sljemena krova, u najvećoj ukupnoj duljini do 1/3 duljine pripadajućeg (prozorima usporednog) pročelja/vijenca, te udaljene najmanje 0,5 m od vijenca i ostalih rubova krovne plohe~~;~~

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

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

(9) Iznimno, za gradnju javne garaže u ulici Alda Negrija i osnovne zgrade unutar Sportskog centra „Saline“ dopušta se odstupanje od uvjeta propisanih prethodnim stavcima ovog članka, sukladno uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i projektnom rješenju.

(10) Na području 1.1. Dio naselja dovršen prema detaljnijim prostornim planovima propisuje se primjena isključivo kosog krova sukladno detaljnijim oblikovnim uvjetima stavaka 1. do 8.

1.3.12. UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 27.

(1) Osnovna zgrada se u pravilu smješta prema ulici, a pomoćne i gospodarske zgrade u pozadini građevne čestice. Moguć je i drugačiji smještaj zgrada na čestici, ako teren i oblik građevinske čestice, te tradicijski način izgradnje uvjetuju iznimku.

(2) Teren oko zgrade, potporni zidovi, terase i slično moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, te da se na štetu susjednih čestica i zgrada ne promijeni

prirodno (zatečeno) otjecanje oborina. Ne preporuča se izgradnja potpornih zidova (podzida) viših od 1,5 m, kao ni isključivo betonskih podzida viših od 1,0 m. Visinske razlike veće od 2,5 m rješavaju se kaskadno. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida mora biti izvedena u kamenu.

(3) Najniža kota zaravnatog i konačno uređenog terena uz osnovnu zgradu, ne smije biti više od 1,0 m viša od zatečene prirodne kote na terenu (prije gradnje). Izvedba podzida kojima se na građevnoj čestici ~~mijenja~~ kota terena podiže u odnosu na zatečenu (prirodnu) kotu terena i okolne čestice za više od 1,0 m, iznimno se ~~može planirati detaljnim planom uređenja, nakon pobliže analize te~~ dopušta za specifična urbanističko-arhitektonska rješenja većih i složenijih javnih i/ili poslovnih sklopova, uz osiguranje uklapanja u ambijent naselja na temelju projekta krajobraznog uređenja.

~~(4) Najmanje 40% površine građevne čestice u okviru ovim planom razgraničene površine ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.~~

(~~5~~4) Iznimno, za gradnju javne garaže u ulici Alda Negrija i osnovne zgrade unutar Sportskog centra „Saline“ dopušta se odstupanje od uvjeta propisanih prethodnim stavcima, sukladno uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela i projektnom rješenju.

1.3.13. POMOĆNE ZGRADE

Članak 28.

(1) Pomoćne su zgrade, u smislu ovih odredbi: garaže za putničke automobile 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 građevine.

(2) Materijalima i oblikovanjem pomoćna zgrada mora biti usklađena s osnovnom zgradom.

(3) Pomoćna zgrada može imati jednu nadzemnu etažu i visinu do 3,0 m. Iznimno, garaža za osobne automobile može imati konstruktivnu visinu najviše 2,4 m.

(4) Udaljenost pomoćne zgrade od regulacijske linije utvrđena je naslovom 1.3.5.

(5) Udaljenost pomoćne zgrade od ostalih međa građevne čestice iznosi:

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

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

c) gradi se na međi – u poluugrađenom načinu gradnje s postojećom pomoćnom zgradom na susjednoj građevnoj čestici~~;~~

d) iznimno, gradi se na stražnjoj međi u samostojećem načinu gradnje, na terenu nagiba većeg od 1:3, na višoj strani građevne čestice, ukupne visine na međi do 1,0 m.

(6) U slučajevima gradnje pomoćne zgrade na međi, zid na međi mora biti vatrootporan, a oborinska voda mora se slijevati na vlastitu česticu.

(7) Izlaz iz dvorišta i garaža na javnu cestu regulira se prema posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste.

(8) Pomoćne gospodarske zgrade iz stavka ~~(1)~~ 1., točka c), naslova 1.3.1. u smislu ovih odredbi su:

a) gospodarska zgrada u domaćinstvu bez izvora onečišćenja (staklenici, plastenici, male građevine za tihi i čisti rad za potrebe domaćinstva i sl.) ili

b) gospodarska zgrada – mala poslovna zgrada (uredi, trgovine, zanatske radionice i radionice proizvodnog zanatstva, ugostiteljstvo (usluge hrane i pića, bez pružanja usluga smještaja), izložbeno prodajna galerija, te druge slične manje poslovne ili proizvodne zgrade bez izvora onečišćenja).

(9) Pomoćne gospodarske zgrade smještaju se uz obiteljsku stambenu zgradu (i pomoćnu zgradu) na građevne čestice površine od 600 do 1500 m².

(10) Ukupna površina zemljišta pod zgradom za gradnju male poslovne zgrade ograničava se na 150 m², a ukupna građevinska bruto površina na 200 m². Zbroj površine poslovne namjene unutar osnovne obiteljske stambene zgrade i površine gospodarske zgrade – male poslovne zgrade na čestici mora biti manji od 50% ukupne građevinske (bruto) površine građevina na čestici.

(11) Za gospodarsku zgradu u domaćinstvu iz stavka ~~(8)~~ 8., točke a) ovog članka vrijede sljedeći uvjeti:

a) može imati jednu nadzemnu etažu i visinu do 3,0 m~~;~~

b) gradi se na udaljenosti ne manjoj od 5,0 m od regulacijske linije~~;~~

c) najmanja udaljenost od susjednih čestica je najmanje 4,0 m, ali zgrada može biti građena na susjednoj međi i u tom slučaju susjed može graditi svoju pomoćnu gospodarsku zgradu kao prislonjenu; zidovi na međi moraju biti vatrootporni~~;~~

d) nagib krovne plohe iznosi do 25°.

(12) Za gospodarsku zgradu – malu poslovnu zgradu iz stavka ~~(8),~~ 8. točke b) ovog članka i proizvodnu zgradu na vlastitoj građevnoj čestici unutar površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i površine mješovite – ~~poslovene~~ poslovne namjene (M2) sukladno naslovima 1.1.2. i 1.1.3. vrijede sljedeći uvjeti:

a) udaljenost od susjednih međa je najmanje 4,0 m~~;~~

b) udaljenost od regulacijske linije je najmanje 5,0 m~~;~~

c) najveća dopuštena visina proizvodne zgrade iznosi 6,5 m (etažna visina do dvije nadzemne etaže), a ukupna visina zgrada u slučaju gradnja kosog krova iznosi 7,5 m; najveća dopuštena visina male poslovne zgrade iznosi 5,0 m (etažna visina do dvije nadzemne etaže pri čemu je druga etaža oblikovana kao potkrovlje)

d) nagib krovne plohe iznosi do 25°.

1.3.14. PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Članak 29.

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

1.3.15. OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI

Članak 30.

(1) Ograde građevnih čestica trebaju biti usklađene s tradicijskim načinom gradnje. Mogu biti visoke do 1,50 m, izvedene od kamena, betona, metala ili kombinacije navedenog, kao i od punog zelenila. Nisu dopuštene montažne betonske ograde.

~~(2) Unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3. Dio naselja za rekonstrukciju, detaljnim planom uređenja je moguće definirati uvjete koji odstupaju od stavka (1) ovog članka te odrediti drukčije visine ograde, u nastavku poteza u kojima je postojeća drukčija visina prevladavajuća te za specifične tipologije izgradnje – nizovi, atrijska izgradnja i sl.~~

1.3.16. ODLAGANJE OTPADA

Članak 31.

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

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

1.3.17. ZAHVATI NA POSTOJEĆIM GRAĐEVINAMA

Članak 32.

(1) Zahvati na postojećim građevinama, uključujući i gradnju zamjenske građevine, mogući su i unutar postojećih lokacijskih uvjeta na građevnoj čestici, različitih od onih propisanih naslovima 1.3.1 – 1.3.15.

1.3.18. KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE

Članak 33.

(1) Unutar obuhvata Plana, mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave i druge konstrukcije privremenih obilježja (reklamni panoi, oglasne ploče, reklamni stupovi i sl.).

(2) Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz stavka ~~(1)~~ 1. ovog članka izdaju se dozvole u skladu s ovim odredbama, planom korištenja javnih površina, odlukom o komunalnom redu, te drugim odgovarajućim aktima lokalne samouprave. Preporuča se da odabere jedinstven tip kioska, koji će se postavljati na prostoru naselja.

(3) Kioskom se smatra estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 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 i sl., te šatori u kojima se obavlja promet robom, ugostiteljska djelatnost, djelatnost cirkusa i slične zabavne radnje, prijenosni WC-i i sl.

(5) Kiosci i pokretne naprave moraju biti smješteni tako:

a) da ne umanjuju preglednost prometa~~,~~

b) da ne ometaju promet pješaka i vozila~~,~~

c) da ne narušavaju izgled prostora~~,~~

d) da ne otežavaju održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina i površina.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 34.

(1) U smislu ~~ovog plana~~ Plana, građevinama gospodarskih djelatnosti smatraju se poslovne i proizvodne zgrade sukladno odredbama naslova 1.3.2.

(2) Posebnim vidom poslovnih zgrada smatraju se zgrade i funkcionalni sklopovi za pružanje ugostiteljskih usluga smještaja.

2.1. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH ZGRADA

Članak 35.

(1) Poslovne zgrade smještaju se na površine poslovne namjene (~~K,~~ K1) te površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).

(2) Planom se omogućuje i ograničeni smještaj poslovnih zgrada na površinama drugih namjena, sukladno odredbama poglavlja 1.1. Plana.

(3) Uvjeti i način gradnje poslovnih zgrada propisani su poglavljem 1.3.

2.1.1. DIO NASELJA ZA REKONSTRUKCIJU – LAKUSO

Članak 35.a

(1) Unutar potpodručja 3.3. Dio naselja za rekonstrukciju – Lakuso planira se realizacija složene građevine (zahvata) mješovite – pretežito poslovne namjene (M2), uz detaljne uvjete kako slijedi:

a) obuhvat zahvata u prostoru odgovara razgraničenoj površini M2 namjene uz mogućnost korekcije za potrebe prometnih i/ili javnih površina

b) zahvat se sastoji od:

1. trgovačko-uslužnog dijela najveće GBP 1800 m², najveće katnosti jednu nadzemnu etažu i najveće ukupne visine 7,5 m, koji je potrebno smjestiti u istočni dio zahvata

2. dva dijela najveće GBP po 1000 m², prizemlja poslovne i/ili javne namjene te ostatka površine stambene i/ili poslovne i/ili javne namjene, najveće katnosti tri nadzemne etaže, najveće ukupne visine 12,5 m; smještaju se u zapadnom dijelu zahvata, određujući odnos prema Ulici Alda Negrija

3. paviljonskog dijela najveće GBP 100 m², s uslužnim i/ili ugostiteljskim i/ili trgovačkim sadržajem, katnosti jednu nadzemnu etažu i najveće ukupne visine 5,0 m

c) najveći koeficijent izgrađenosti može iznositi 0,3 te najveći koeficijent iskorištenosti 0,5; ne primjenjuju se dodatna ograničenja za najveću površinu zemljišta pod građevinama

d) dopušta se gradnja podzemnih etaža te najviše 16 stambenih jedinica

e) najmanji udio procjedne površine mora iznositi 20 %, a postojeće visoko zelenilo potrebno je u što većoj mjeri integrirati u uređenje vanjskih površina

f) dopuštena je faznost / etapnost gradnje, uz uvjet da se trgovački ne mogu realizirati prije preostalih sadržaja

g) propisuje se oblikovanje u vidu suvremene interpretacije tradicijskih formi uz korištenje kosih krovova (bez ograničenja za nagibe) te trajnih materijala ovojnica zgrada, naglašene materijalnosti i taktilnosti

h) na čestici se propisuje, iznimno od članka 49., ostvariti najmanje 100 parkirališnih mjesta; parkirališne potrebe dopušta se riješiti dijelom ili u cijelosti na otvorenom uz ozelenjavanje visokim zelenilom; iznimno, omogućuje se oblikovanje parkirališnih mjesta i pješačkih površina kao dijela profila obodnih prometnica na čestici uz uvjet osiguranja kontinuiteta pješačkog prometa (najmanje 30 % parkirališnih mjesta mora biti riješeno na ovakav način)

i) otvoreni dio zahvata u prostoru uređuje se u sjeverozapadnom dijelu obuhvata kao trg, definiran izgrađenim volumenima; u ostatku obuhvata uređuje se kao parkovna površina s integriranim rješenjem prometa u mirovanju, sve u javnom korištenju; ne dopušta se ograđivanje čestice osim gospodarskog dvorišta koje treba formirati u istočnom dijelu obuhvata i oblikovati na način da je u što manjem vizualnom kontaktu s okolišem; za gospodarsko dvorište dopušta se pristup vozila bez ograničenja nosivosti.

2.2. UVJETI SMJEŠTAJA PROIZVODNIH ZGRADA

Članak 36.

(1) Smještaj proizvodnih građevina omogućen je ~~unutar površina poslovne namjene, te~~ ograničeno unutar i površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2), sukladno odredbama poglavlja 1.1. Plana.

(2) Uvjeti i način gradnje proizvodnih zgrada propisani su poglavljem 1.3.

(3) Ako se proizvodne zgrade smještaju na građevne čestice unutar površina mješovite namjene, pristupati im smiju kamioni do 5,0 tona nosivosti.

2.3. UVJETI SMJEŠTAJA POSLOVNIH ZGRADA I FUNKCIONALNIH SKLOPOVA ZA PRUŽANJE USLUGA SMJEŠTAJA-, ODNOSNO PRUŽANJE USLUGA U NAUTIČKOM TURIZMU

Članak 37.

(1) Zgrade i funkcionalno-poslovni sklopovi ugostiteljskih djelatnosti za pružanje usluga smještaja, kao posebni vid zgrada poslovne namjene, smještaju se kako slijedi:

a) vrste objekata iz skupine hoteli: na površinama ugostiteljsko-turističke namjene – hoteli (T1) i ugostiteljsko-turističke namjene – turističko naselje (T2), te mješovite – pretežito stambene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2)~~;~~

b) poslovno-funkcionalne cjeline iz skupine kampovi: na površinama razgraničenim kao ugostiteljsko-turistička namjena – kamp (T3)~~;~~

c) druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj iz skupine „kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“: na površinama mješovite – pretežito stambene (M1) i mješovite – pretežito poslovne namjene (M2).

(2) Zgrade i funkcionalno-poslovni sklopovi ugostiteljskih djelatnosti za pružanje usluga u nautičkom turizmu, kao posebni vid zgrada poslovne namjene, smještaju se na površinama razgraničenim kao ugostiteljsko-turistička namjena – turistički sadržaji u funkciji marine (T4).

(3) Uvjeti i način gradnje poslovnih zgrada i funkcionalno-poslovnih sklopova ugostiteljskih djelatnosti iz stavka ~~(1)~~ 1. i ~~(2)~~ 2. ovog članka propisani su poglavljem 1.3.

(4) Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene predviđa se sljedeća urbanističko-arhitektonska tipologija turističke izgradnje:

a) hoteli (T1) – pojedinačni objekti kompaktne ili kompleksnije arhitektonske tipologije (centralni objekt s depandansama i pratećim sadržajima) u skladu s odredbama ~~ovog~~ Plana, planovima šireg područja i Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli~~.~~

b) turistička naselja (T2) – složene funkcionalne i organizacijske cjeline sastavljene od više samostalnih građevina, odnosno podcjelina, sa smještajnim jedinicama te pratećim građevinama i sadržajima ~~— sve u okviru jedne~~ cjelovito osmišljene prostorno-oblikovne i urbanističke strukture~~. Detaljnijom razradom kroz projektnu dokumentaciju za ishođenje akata za gradnju najmanje 40% površine turističkog naselja treba biti razgraničeno za prateće sadržaje: ugostiteljske, trgovačke, uslužne (npr. agencije, saloni i sl.), zabavne, sportsko-rekreativne, uređene javne~~

~~površine itd. namijenjene stacionarnim korisnicima i povremenim vanjskim korisnicima (posjetiteljima turističkog naselja).~~

c) kamp (T3) planira se u skladu s ~~odredbama ovog Plana,~~ važećim zakonskim propisima, planovima širih područja i Pravilnikom o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine „Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“~~.~~ uz detaljnije uvjete kako slijedi:

1. obvezno je u što većoj mjeri očuvati zatečenu vegetaciju, prirodne dijelove obale i krajobrazne vrijednosti

2. smještajne jedinice u obuhvatu kampa ne smiju svojim izgledom, veličinom i smještajem narušavati zatečeni prirodni krajobraz te se moraju moći ukloniti bez trajne devastacije prostora u kojem su smještene

3. najviše 30 % površine kampa mogu zauzimati prometne i parkirališne površine

4. u pojasu od 25 metara od obalne crte nije moguće planirati građevine, postavljati modularno-montažne kućice (pokretne kućice) niti poduzimati zahvate u prostoru osim otvorenih bazena, sportskih igrališta na otvorenom, sunčališta, šetnica, otvorenih terasa, sanitarnih čvorova, uređenih plaža te uređivanja površina prirodnih plaža, parkova, perivoja, javnog i zaštitnog zelenila.

d) na ~~površinama nautičkog turizama~~ ugostiteljsko-turističke namjene – turistički sadržaji u funkciji marine (T4) planiraju se sadržaji ugostiteljske (usluge hrane i pića), trgovačke, uslužne i sportsko-rekreacijske namjene~~;~~.

(~~4a~~5) Ako se detaljnijom razradom kroz projektnu dokumentaciju za ishođenje akata za gradnju predvide etape realizacije u okviru Planom utvrđene tipologije iz stavka ~~(4)~~ 4. ovog članka, i unutar faza (segmenata) moraju biti zadovoljeni proporcionalni odnosi površina za smještajne kapacitete, prateće sadržaje i javne površine.

~~(5) Unutar površina ugostiteljsko-turističke namjene potrebno je postići odvajanje kolnog od pješačkog prometa prema sljedećim kriterijima:~~

~~a) parkirališta trebaju biti decentralizirana, tj. razmještena po skupinama smještajnih zgrada odnosno pratećih sadržaja;~~

~~b) parkirališta treba smještati uz vanjske, rubne i/ili pozadinske dijelove površina ugostiteljsko-turističke namjene.~~

(6) Površine za ugostiteljsko-turističku namjenu osiguravaju potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta ~~u okviru svoje površine kao cjeline~~ centralizirano na zasebnoj čestici ~~ili pojedinačno u okviru pojedinačnih čestica~~ i/ili zasebno za prostorne cjeline odnosno čestice ugostiteljsko-turističke namjene. ~~U slučaju potrebe mogu se planirati i etažna parkirališta.~~ Omogućuje se gradnja višeetažnih garaža. Kod prometnih rješenja potrebno je težiti razdvajanju kolnog i pješačkog prometa, a veća parkirališta smještati uz vanjske, rubne i/ili pozadinske dijelove površina ugostiteljsko-turističke namjene.

~~(6a) Iznimno od stavka (6) ovog članka, za površinu Hotel Marina najmanje 30% parkirnih i/ili garažnih mjesta potrebno je osigurati na čestici, a preostala se dopušta predvidjeti u okviru parkirališta Marine Vrsar i/ili u garaži planiranoj na prostoru poluotoka Montraker.~~

(7) Na površine ugostiteljsko-turističke namjene~~, panirane i~~ razgraničene ~~ovim planom,~~ Planom primjenjuju se obveze i smjernice navedene u tablici ~~2~~1.

TABLICA ~~2~~1.

NAZIV POVRŠINE UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE	OBVEZE I SMJERNICE
Autokamp Orsera	Tip: T3 – kamp Broj kreveta ~~(postojeće+planirano)~~: ~~1490~~ 1800 Planira se poboljšanje kvalitete (kategorije) usluge ~~i smanjenje gustoće korištenja~~. U okviru autokampa dopušta se izgradnja otvorenih bazena i drugih pratećih ugostiteljskih, zabavnih, rekreacijskih, uslužnih i trgovačkih sadržaja sukladno nadležnim propisima. ~~Uzduž granice kampa prema groblju obvezno osigurati prostor minimalne širine 12,0 m. Unutar ovog potcza dopušta se isključivo hortikulturno uređenje (primarno sadnja visokog zelenila i uređenja pješačkih staza i prilaznih puteva) bez mogućnosti smještaja zgrada i/ili pokretnih objekata (kap prikolica, kampera i sl.). Unutar ovog poteza ne dopušta se smještaj parkirališta za automobile i pratećih sadržaja kampa (bazena, ugostiteljskih terasa, zabavnih sadržaja i sl.)~~ Prilikom uređenja plaže koja je primarno u funkciji autokampa ~~korekciju~~ uređenje obale ~~svesti na najmanju moguću mjeru sukladno uvjetima u~~ dopušta se izvesti prema uvjetima u naslovu 5.5.1. Uzduž obalne šetnice („lungo mare-a“) osigurati javni režim korištenja. Osigurati vezu (javni pristup) s obalne šetnice na pješački put duž mjesnog groblja. Pri uređenju privezišta na području Rta Žatika ~~eventualna nasipavanja obale, odnosno~~ korekcije obalne linije potrebno je svesti na najmanju moguću mjeru i isključivo u svrhu uređenja privezišta, a u sukladno uvjetima u naslovu 6.1.2.
Saline	Tip: T1 – hotel Broj kreveta (planirano): 300 Planira se gradnja visokokategoriziranog hotelskog kompleksa (preporuka min. 4*) koji se nadovezuje na planira sportski centar i površinu mješovite namjene s centralnim sadržajima južno od pred-moderne urbane cjeline naselja Vrsar te ih povezuje s postojećim ugostiteljsko-turističkim kompleksom Belvedere. ~~Unutar predmetne površine dopušta se razgraničenje do najviše 3~~ Planirane su 2 samostalne ugostiteljsko-turističke prostorne cjeline ~~te potrebnih infrastrukturnih i javnih površina, uz distribuciju planiranog smještajnog kapaciteta sukladno udjelu prostorne cjeline u ukupnoj površini TL~~. Preporučuje se provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja.
Ugostiteljsko-turistički kompleks Belvedere	Tip: T1, T2 – hotel, turističko naselje Broj kreveta ~~(postojeće+planirano)~~: ~~1370~~ 1596 Ugostiteljsko-turistički kompleks Belvedere doživljava se kao dio šireg urbaniteta suvremenog naselja Vrsar. Orijentiran je na akvatorij luke Vrsar, posjetitelji i stanovnici se „isprepliću“. Uzduž obalne šetnice („lungo mare-a“) osigurati javni režim korištenja. Planira se rekonstrukcija i podizanje smještajnih kapaciteta na razinu min. 4* kao i unapređenje kategorije smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja (wellness, bazeni, kongresna dvorana, trgovački sadržaji, garaža i sl.) ~~u cijelom području~~.
~~Hotel Marina~~	~~Tip: T1 – hotel~~ ~~Broj kreveta (planirano): 80~~ ~~Hotel je planiran u neposrednoj blizini luke nautičkog turizma. Predviđa se izgradnja visokokategoriziranog „gradskog“ hotela (preporuka min. 4*) primarno u funkciji marine.~~

Marina Vrsar	T4 – turistički sadržaji u funkciji marine Planira se mogućnost proširenja ponude pratećih sadržaja marine ~~zatvorenih ili otvorenih sportsko-rekreacijskih građevina~~. Uzduž obalne šetnice („lungo mare-a“) osigurati javni režim korištenja.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 38.

(1) Smještaj građevina društvene namjene omogućuje se na površinama javne i društvene namjene, površinama mješovite namjene i ograničeno na površinama stambene namjene, sukladno odredbama poglavlja 1.1.1. – 1.1.4. Plana te ovog članka.

(2) Uvjeti i način gradnje zgrada društvene namjene propisani su poglavljem 1.3. Plana i ovim člankom.

(3) Za predškolske i školske obrazovne ustanove propisuje se najmanja veličina građevne čestice u iznosu 20 m² po djetetu/polazniku.

(4) Uz dječji vrtić, jaslice i osnovnu školu obvezno je osigurati vrtno-parkovne površine za boravak djece u skladu sa standardima.

(5) Ako se pored već postojeće zgrade za odgoj i obrazovanje, na susjednoj čestici planira gradnja zgrade za odgoj i obrazovanje, tada njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje tri visine više zgrade.

(6) Za rekonstrukciju građevine osnovne škole smještene unutar Planom razgraničene površine javne i društvene namjene – školske (D5), propisuju se posebni detaljniji uvjeti, kako slijedi:

a) najmanja dopuštena udaljenost građevinske linije od regulacijske linije iznosi 4,0 m, a najmanja dopuštena udaljenost osnovne zgrade od susjedne čestice (osim prema regulacijskoj liniji) iznosi 2,0 m od čestice pojedinačne građevine u sustavu energetske infrastrukture (transformatorske stanice ili sl.), a 3,0 m u ostalim slučajevima, odnosno iznosi širinu potrebnu za rješavanje vatrogasnog pristupa ~~ukoliko~~ kada je isti obvezan duž odgovarajućeg pročelja sukladno ~~Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94 i 142/03)~~ posebnom propisu

b) najveća dopuštena udaljenost građevinske linije od regulacijske linije se ne propisuje

c) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5

d) najveća dopuštena visina osnovne zgrade iznosi 12,0 m

e) za potrebe rekonstrukcije u skladu s točkama a) do d) ovog stavka, građevna čestica se može formirati i na način da obuhvaća dio neposredno susjedne površine mješovite – pretežito stambene namjene (M1) razgraničene Planom

f) u slučaju iz točke e) ovog stavka, novoformirana građevna čestica mora biti više od 95% svoje površine smještena unutar površine ~~ovim~~ Planom razgraničene javne i društvene namjene (D5), a obuhvaćeni dio površine (M1) ne smije biti veći od 300 m^2.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 39.

(1) Smještaj stambenih zgrada omogućuje se na površinama stambene i mješovite – pretežito stambene namjene.

(2) Uvjeti i način gradnje zgrada stambene namjene propisani su poglavljem 1.3.

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE I UREĐENJA SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA I GRAĐEVINA

Članak 40.

(1) Smještaj sportsko-rekreacijskih zgrada omogućuje se na površinama sportsko-rekreacijske namjene; Omogućuje se razgraničenje i uređenje površina, odnosno gradnja zgrada sportsko-rekreacijske namjene i na površinama mješovite – pretežito stambene i pretežito poslovne namjene.

(2) Uvjeti i način gradnje sportsko-rekreacijskih zgrada propisani su poglavljem 1.3.

(3) Omogućuje smještaj sportsko-rekreacijske zgrade na čestici zgrade ugostiteljsko-turističke, odnosno javne i društvene namjene, kao dijela

funkcionalnog sklopa (složene građevine) hotela, odnosno odgojno-obrazovne ustanove – škole ili vrtića.

5.1.1. SPORTSKI CENTAR

Članak 41.

(1) U okviru površine sportskog centra „Saline“ (smještenom uz južnu granicu obuhvata Plana, neposredno uz županijsku cestu ~~Ž 5071~~ ŽC5071, te u nastavku ugostiteljsko turističke namjene (hotel Saline)) planira se izgradnja zatvorenog bazen i sportske dvorane s pratećim (poslovnim i/ili društvenim sadržajima), te uređenje vanjskih otvorenih površina i sportskih terena.

(2) Sportski centar „Saline“ nastavak je poteza javnih sadržaja i novog centralnog prostora naselja koji se protežu od prostora Lakusa do Salina, a smješten je na blagoj sjevernoj padini. Idejnim rješenjem potrebno je uvažiti i adekvatno oblikovno artikulirati volumen zgrade u odnosu na konfiguraciju terena i prostorni položaj.

(3) Pored uvjeta gradnje i uređenja Sportskog centra „Saline“ određenih poglavljem 1.3. (osobito člancima od 16. do 31.), zatim poglavljima 6.1.1. i 6.1.3. (članci 47. i 49.) te poglavljem 8.1. (članak 58., stavak ~~(~~19~~)~~.), detaljniji program te detaljniji uvjeti gradnje i uređenja odredit će se *Projektnim zadatkom* za izradu projektne dokumentacije. *Projektni zadatak* priprema odsjek Jedinstvenog upravnog odjela Općine nadležan za prostorno uređenje sukladno odredbama ~~ovog plana~~ Plana, a verificira ga općinsko vijeće.

(4) Sportski centar na području Lakusa obuhvaća dvije površine sportsko-rekreacijske namjene: površinu postojećeg nogometnog igrališta (s pomoćnim igralištem) te površinu smještenu uzduž županijske ceste ~~Ž 5071~~ ŽC5071 (istočno od predškolske ustanove). Na ovim se površinama planira uređenje nogometnog igrališta s pratećim i pomoćnim sadržajima, a na površini uz županijsku cestu omogućuje se gradnja polivalentne sportske građevine ~~(tip: jednodijelne sportske dvorane)~~. Pored navedenog planira se uređenje otvorenih sportskih terena. U slučaju odluke o gradnji sportske dvorane na površini uz županijsku cestu ~~Ž 5071~~ ŽC5071, prije izrade projektne dokumentacije za ishođenje akata za gradnju obvezno je izraditi analizu vizura sa ~~Ž 5071~~ ŽC5071 prema naselju. Sukladno rezultatima analize prilagoditi visinu zgrade (smanjenje uz mogućnost ukopavanja). Preporučuje se uređenje Sportskog centra na području Lakusa sagledavati integralno te ostvariti kvalitetan međuodnos planiranih površina sportsko-rekreacijske namjene. Navedene površine povezane su putem šetnice te je također preporuka da se kroz detaljniju razradu sagleda odnos prema javnom parku

smještenom istočno od nogometnog igrališta. Iznimno, omogućuje se rješavanje prometa u mirovanju na obodnim javnim prometnim površinama.

5.1.2. SPORTSKA IGRALIŠTA

Članak 42.

(1) Površine sportskih igrališta planirane su na području poluotoka Montraker. Na ovim površinama dozvoljava se uređenje otvorenih (nenatkrivenih) sportskih igrališta i rekreacijskih površina maksimalno uklopljenih u konfiguraciju terena. Uređene površine za rekreaciju mogu zauzeti do 60% površine sportsko-rekreacijske namjene, preostali dio površine mora biti krajobrazno uređen.

(2) Na površinama sportskih igrališta omogućuje se smještaj jednoetažnih prizemnih zgrada za sanitarne, ugostiteljske, trgovačke i druge prateće sadržaje građevinske bruto površine u iznosu 100 m² na 1 ha uređene sportsko-rekreacijske površine. Iznimno, na površini sportskih igrališta u nastavku luke nautičkog turizma (na poluotoku Montraker) dopušta se promjena namjene i/ili rekonstrukcija postojeće stambene zgrade sukladno planiranoj namjeni do najveće građevinske bruto površine od 150,0 m²; u ovoj se zgradi dopušta smještaj rekreacijskih sadržaja i pratećih sadržaja (tipa restoran, bar, club i sl.).

(3) Detaljnijom razradom površina sportskih igrališta kroz izradu projektne dokumentacije preporučuje se integralno sagledati cjelokupni prostor poluotoka Montraker, te ostvariti kvalitetan međuodnos sadržaja i okoliša. Detaljnijom razradom potrebno je maksimalno uvažavati prirodne, ali i povijesne karakteristike lokacije. Potrebno je u najvećoj mjeri poštivati i uključiti u rješenje zatečene pješačke putove i smjerove te postojeću visoku vegetaciju. Kako se na prostoru poluotoka Montraker nalaze evidentirani arheološki lokaliteti, sve intervencije potrebno je uskladiti s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

5.1.3. ~~MORSKA KUPALIŠTA~~ UREĐENE PLAŽE

Članak 43.

(1) Površine sportsko-rekreacijske namjene – ~~morska kupališta~~ uređene plaže (R3) opremaju se:

a) uzmorskim šetnicama i polivalentnim otvorenim površinama~~,~~

b) klupama, koševima, javnom rasvjetom i ostalom urbanom opremom~~,~~

c) krajobrazno uređenim površinama sunčališta~~,~~

d) razgraničenim i označenim površinama za rekreaciju u moru i vodene sportove, odnosno za korištenje rekreacijskih plovila~~,~~

e) dijelovima obale za ulazak kupača u more odvojenim od onih predviđenih za isplovljavanje i korištenje rekreacijskih plovila (pedaline, sandoline, skuteri i sl.)

f) paravanima za presvlačenje, tuševima i drugim sanitarnim uređajima~~,~~

g) manjim otvorenim sportskim terenima (boćališta, odbojka na pijesku i sl.)~~,~~

h) dječjim igralištima, bazenima (uključivo protočnim) i praćakalištima, toboganima i sl.~~,~~

i) pokretnim napravama~~,~~ i

j) polivalentnim građevinama sukladno ~~stavku (3) i (4)~~ stavcima 3. i 4. ovog članka.

(2) Planirane površine ~~morskih kupališta~~ uređenih plaža uključuju kopneni i morski dio.

(3) Na površinama ~~morskih kupališta~~ uređenih plaža omogućuje se smještaj jednoetažnih prizemnih zgrada za sanitarne, ugostiteljske, trgovačke i druge prateće sadržaje, građevinske bruto površine u iznosu 100 m² na 1 ha uređene površine sportsko-rekreacijske namjene uz uvjet da pojedinačna zgrada može imati do 50 m² građevinske bruto površine.

(4) Na površinama ~~morskih kupališta~~ uređenih plaža omogućuje se uređenje i održavanje plaže uz mogućnost minimalne modifikacije obalne crte u svrhu gradnje valobrana te uređenja, održavanja ili sanacije plaže (izrada opločenja i potrebnih podloga, dohranjivanje žala i sl.).

(5) Modifikacija obalne crte u svrhu gradnje valobrana iz stavka ~~(4)~~ 4. ovog članka moguća je na sjevernoj strani završetka poluotoka Montraker (punta) ~~u približnoj dužini od 150,0 m,~~ te potezu uz kamp od Uvale Funtana (Val de la Funtana) do završetka uređenog kupališta (Uvala Kagula) ~~u približnoj dužini od 365,0 m~~.

(6) Detaljnijom razradom površina morskih kupališta na poluotoku Montraker kroz izradu projektne dokumentacije potrebno je uvažiti postojanje nekadašnjeg mola za transport kamena kao memoriju prostora.

(7) Na površinama morskih kupališta mora se omogućiti nesmetani pristup, kretanje i boravak osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

(8) Uređenjem plaže unutar područja „3.3. Dio naselja za rekonstrukciju – AC Orsera“ dopušta se modifikacija obalne crte kako slijedi: 30 m za valobrane (kopno, plimni pojas, more) te duljina plaže 20 m + 5 m + 5 m. Oblikovanje građevina, odabir materijala i urbane opreme te krajobrazno uređenje moraju uvažavati lokalni ambijent naselja i tradicijske oblikovne obrasce, uz odgovarajuću interpretaciju u službi suvremenih rekreacijskih funkcija.

5.1.4. PRIRODNE PLAŽE

Članak 44.

~~(1)~~ Na dijelu kopna koji pripada prirodnoj morskoj plaži moguća su isključivo uređenja suhozida, partera (šljunčane staze, staze od kamenih ploča ili drugih nevezanih elemenata) i hortikulture, te postava improvizirane urbane opreme od kamena ili drveta. Nije dopuštena gradnja temeljenih građevina.

6. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

Članak 45.

(1) Planom su osigurane površine i koridori sustava javne i komunalne infrastrukture za:

a) prometni sustav – cestovni i pomorski~~;~~

b) ~~telekomunikacije~~ elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i pošte~~;~~

c) energetski sustav~~;~~

d) vodnogospodarski sustav.

(2) Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke~~,~~ te prema ovim odredbama. ~~Omogućava se gradnja ulica i drugih prometnih građevina, telekomunikacijske, komunalne i druge infrastrukturne mreže na svim površinama unutar obuhvata Plana i prije donošenja detaljnih planova.~~

(3) Omogućuju se manja odstupanja od prometnih i ostalih infrastrukturnih trasa i koridora, kao i položaja pojedinih infrastrukturnih građevina kao posljedica detaljnije izmjere i razrade predmetnog sustava, te se takva odstupanja neće smatrati izmjenom ~~ovog~~ Plana.

6.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 46.

(1) Prometna mreža (cestovna i pomorska) unutar obuhvata Plana utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu ~~broj~~ 2a~~:~~ Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – prometna i ulična mreža.

(2) Planirani koridori za infrastrukturne sustave javnih prometnih površina smatraju se rezervatom i u njihovoj širini po čitavoj trasi nije dopuštena nikakva druga gradnja osim one koje je u funkciji javne prometne površine.

(3) Planom nerazgraničeni dijelovi sekundarne cestovne prometne mreže (sabirne i ostale ulice) ~~grade se na osnovu detaljnih planova uređenja ili~~ realiziraju se neposrednom provedbom Plana na osnovu akata za gradnju.

(4) Prometne površine moraju se projektirati na način da se omogući nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima.

6.1.1. CESTOVNA PROMETNA MREŽA

Članak 47.

(1) Cestovna prometna mreža unutar obuhvata plana sastoji se od sljedećih ~~prometnice~~ prometnica:

a) ~~Županijske ceste Ž 5002 i Ž 5071~~ dijelova (segmenata) razvrstanih javnih cesta – državne ceste DC75 i županijske ceste ŽC5071:

- ~~1.~~ profil: 18,0 m; najmanja širina kolnika (dvosmjernog) je 6,0 m (3,0+3,0), najmanja ~~je~~ širina nogostupa je 1,5 m; najmanja širina jednosmjerne biciklističke staze 1,0 m; preostale površine unutar profila potrebno je hortikulturno urediti; dopušta se varijacija širine nogostupa prema lokalnim uvjetima do najmanje 1,0 m~~;~~

b) ~~Glavne mjesne ulice~~ glavnih mjesnih ulica – Alda Negrija, Dalmatinska, Vala, Rade Končara, Obala, novoplanirana ulica kroz Saline (nastavak ulice Vala do spoja sa ~~Ž 5071~~ ŽC5071) i ulica do Kapetanove Stancije:

- 2. profil: od 9,5 m do 15,0 m sukladno kartografskom prikazu, odnosno unutar područja 1. Dovršeni dio naselja sukladno lokalnim uvjetima; najmanja širina dvosmjernog kolnika je 6,0 m (3,0+3,0), a jednosmjernog kolnika 4,0 m; iznimno, kod nepovoljnih terenskih uvjeta i unutar područja 1. Dovršeni dio naselja širina jednosmjerne ulice je najmanje 3,0 m, a dvosmjerne najmanje 5,0 m; kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širinu kolnika od 4,0 m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za mimoilaženje~~;~~

- 3. najmanja je širina nogostupa je 1,5 m; dopušta se varijacija širine nogostupa prema lokalnim uvjetima do najmanje 1,0 m; u slučaju uređenja biciklističke staze najmanja širina je 1,0 m za jednosmjernu stazu~~;~~

- 4. u profilu novoplanirane ulice kroz Saline planira se izgradnja i uređenja parkirališta u koridoru prometnice; u ostalim profilima uređenje parkirališta dopušta se prema lokalnim uvjetima~~;~~

c) ~~Sabirne ulice~~ sabirnih ulica – novoplanirana ulica na poluotoku Montraker te spoj na ulicu Obala~~,~~ Maršala Tita (nastavak na ulicu Petalon), novoplanirane ulice na području Salina i Montepozza~~-~~:

- 1. profil: od 9,0 m do 17,0 m sukladno kartografskom prikazu, odnosno unutar područja 1. Dovršeni dio naselja sukladno lokalnim uvjetima; najmanja širina dvosmjernog kolnika je 6,0 m (3,0+3,0), a jednosmjernog kolnika 4,0 m; iznimno, kod nepovoljnih terenskih uvjeta i unutar područja 1. Dovršeni dio naselja širina jednosmjerne ulice je najmanje 3,0 m, a dvosmjerne najmanje 5,0 m; kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širinu kolnika od 4,0 m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za mimoilaženje~~;~~

- 2. najmanja je širina nogostupa je 1,5 m; dopušta se varijacija širine nogostupa prema lokalnim uvjetima do najmanje 1,0 m; u slučaju uređenja biciklističke staze najmanja širina je 1,0 m za jednosmjernu stazu~~;~~

- 3. u profilu novoplaniranih ulica profila 15,0 do 17,0 m (područje Saline) planira se izgradnja i uređenja parkirališta u koridoru prometnice; u ostalim profilima uređenje parkirališta dopušta se prema lokalnim uvjetima~~;~~

d) ~~Ostale ulice preostale ulice~~ ostalih ulica – preostalih ulica u naselju koje služe za potrebe kolnog prometa:

- 1. najmanja širina dvosmjernog kolnika je 6,0 m (3,0+3,0), a jednosmjernog kolnika 4,0 m; iznimno, kod nepovoljnih terenskih uvjeta i unutar područja 1. Dovršeni dio naselja širina jednosmjerne ulice je najmanje 3,0 m, a dvosmjerne najmanje 5,0 m; kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širinu kolnika od 4,0 m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za mimoilaženje~~;~~

- 2. najmanja je širina nogostupa je 1,5 m; dopušta se varijacija širine nogostupa prema lokalnim uvjetima do najmanje 1,0 m; u slučaju uređenja biciklističke staze najmanja širina je 1,0 m za jednosmjernu stazu~~;~~

e) Kolno-pješačke površine – zadovoljavaju uvjete za pješački promet i isključivo lokalni kolni promet te pristup servisnih i urgentnih vozila~~;~~

f) Pješačke površine – namijenjene u prvom redu kretanju pješaka, a samo iznimno pristupu servisnih i ~~urgentnih~~ interventnih vozila:

- 1. „Lungo mare“ proteže se uzduž obale u obuhvatu Plana; sastoji se od pješačkih površina (šetnica) širine do 5,0 m, te pješačkih površina unutar ~~koridora~~ profila ulica položenih uz obalu; ~~ukoliko~~ ako zbog karakteristika terena nije moguće urediti pješačku površinu u ukupnoj širini šetnice, najmanja širina pješačke staze ~~u okviru koridora~~ unutar profila iznosi 1,5 m; u ~~koridoru~~ profilu je potrebno prema prostornim mogućnostima urediti i biciklističke staze; predstavlja prostor od osobite važnosti za naselje~~; predlaže se nastavak „lungo mare-a“ prema Stanciji Valkanela i Parku Skulptura putem pješačkog mosta preko uvale Fabjan, te povezivanje (također putem pješačkog mosta) s otokom Sv. Juraj;~~

- 2. pješačka staza Lakuso-Vala-Saline najmanje širine 10,0 m – površina je namijenjena uređenju šetnice s biciklističkom stazom uz mogućnost hortikulturnog uređenja (sadnje visokog zelenila te postavljanja urbana opreme)~~;~~

- 3. ostale pješačke površine i staze – najmanje širine 1,5 m, odnosno unutar područja 1. Dovršeni dio naselja sukladno lokalnim uvjetima.

(2) Navedeni profili smatraju se najmanjim vrijednostima koje je potrebno osigurati da bi se uvjet pristupa građevne čestice na javnu prometnu površinu smatrao zadovoljenim. Omogućuje se da se aktima za gradnju ~~i detaljnim planovima uređenja~~ ostvare i veće širine uličnih profila.

~~(3) Na kartografskim prikazima broj 2a: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – prometna i ulična mreža prikazane su načelne pozicije pješačkih staza u okviru detaljnih planova uređenja te na poljoprivrednim i šumskim površinama. Prilikom izrade detaljnih planova uređenja te uređenja površina izvan naselja potrebno je sukladno topografskim obilježjima terena uvažavati i ostvariti ove pješačke pravce.~~

(~~4~~3) Unutar područja 2. Dio naselja za novu gradnju i područja 3. Dio naselja za rekonstrukciju pristup s javne prometne površine (mjesto priključenja) na građevnu česticu stambene zgrade je najmanje širine 2,5 m, a 3,0 do 5,0 m za zgrade ostalih namjena. Iznimno, za zgrade društvene namjene propisuje se pristup najmanje širine 5,0 m. Unutar područja 1. Dovršeni dio naselja zadržavaju se postojeće širine pristupa građevnih čestica s javne prometne površine.

(~~5~~4) Povezivanje površina ugostiteljsko-turističke namjene na javnu prometnu površinu ostvaruje se prometnicom najmanje širine 6,0 m.

(~~6~~5) Pristup građevne čestice ili više građevnih čestica na županijsku cestu nije dopušteno ostvariti pojedinačno već sabirnim ili ostalim ulicama. ~~Spojeve na županijsku cestu potrebno je planirati u skladu s Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu, Pravilnikom o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama, Zakonom o sigurnosti prometa na cestama te ostalim važećim propisima, a sukladno posebnim uvjetima Županijske uprave za ceste Istarske županije.~~ Spojeve (priključke i prilaze) na javne ceste potrebno je planirati u skladu s posebnim propisima i normama iz područja prometne infrastrukture i sigurnosti cestovnog prometa, a sukladno posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(~~7~~6) Sve prometne površine unutar Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture (javni sustav vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacija i sl.). U koridorima javnih cesta komunalnu infrastrukturu polagati izvan tijela prometnice gdje to prostorne mogućnosti dopuštaju.

(~~8~~7) U zonama pješačkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprečavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izgraditi pristupne rampe (upušteni nogostup) na mjestima kontakta pješačkih prijelaza i nogostupa.

~~(9) U obuhvatu Plana planirana je nova površina za smještaj autobusnog stajališta što je i ucrtano na kartografskom prikazu 2a: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – prometna i ulična mreža. U sklopu autobusnog stajališta~~

~~pored redovnih linija autobusnog prometa treba predvidjeti i parkiranje turističkih autobusa. Na ovoj površini planira se gradnja autobusnog stajališta s nadstrešnicom i informacijskog punkta. Ukupna površina zemljišta pod zgradama iznosi naviše 100 m². Pored autobusnog stajališta planira se i uređenje manjeg parkirališta za automobile.~~

(~~10~~8) Prometne površine predviđene za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila moraju osigurati najmanju nosivost na osovinski pritisak od 100 kN.

6.1.2. POMORSKI PROMET

Članak 48.

(1) U obuhvatu Plana planirane su:

a) Luka otvorena za javni promet Vrsar – lokalnog značaja~~;~~

~~b) Morska luka posebne namjene – ribarska luka;~~

~~c~~b) Morska luka posebne namjene – luka nautičkog turizma županijskog značaja – marina Vrsar (postojeća)~~;~~

~~d~~c) Privezište AC Orsera.

(2) ~~U okviru planiranih~~ Unutar lučkih područja mogu se graditi i održavati građevine niskogradnje (obala, lukobrani, molovi i sl.), te graditi lučka infrastruktura i obavljati radovi neophodni za neometano funkcioniranje luka i obavljanje lučkih djelatnosti (postavljenje potrebne signalizacije, postavljanje naprava i pontona potrebnih za privez brodova, ukrcaj, iskrcaj i prijenos ljudi i roba i sl.), a sve sukladno važećim ~~zakonima i~~ propisima.

(3) U obuhvatu luke otvorene za javni promet Vrsar – lokalnog značaja, određene su načelne pozicije veza izletničkih brodova, nautičkog veza i komunalnog veza. Omogućuju se sljedeće modifikacije obalne crte: produživanje i rekonstrukcija postojećeg mola, gradnja novih molova i lukobrana sukladno potrebama te produbljivanje uvale Saline. Precizne pozicije utvrdit će se sukladno prostornim kapacitetima luke i posebnom propisu. Prilikom utvrđivanja lučkog područja ili određivanja namjene i obuhvata pojedinog dijela luke otvorene za javni promet Vrsar u skladu s posebnim propisima, moguće je područje, namjene i obuhvate utvrditi odnosno odrediti polazeći od postojećeg stanja u prostoru odnosno postojeće obalne crte te granice pomorskog dobra na kopnu.

~~(4) U obuhvatu morske luke posebne namjene – ribarske luke županijskog značaja, omogućuju se modifikacije obalne crte – proširenje obale, sukladno kartografskim prikazima.~~

(~~5~~4) Uvjeti uređenja i gradnje u obuhvatu morske luke posebne namjene – luke nautičkog turizma (LN) županijskog značaja – marine Vrsar, određeni su u članku 48.a ovih Odredbi.

(~~6~~5) U obuhvatu Plana planirano je privezište AC Orsera. Privezište je u funkciji kampa (Autokamp Orsera) i maksimalnog je kapaciteta do 50 vezova. Planira se izvedba osnovnog mola (gata) na stupovima, te manjih („sekundarnih“) pontonskih molova uz odgovarajući sustav sidrenja.

Članak 48.a

(1) Ovim Planom razgraničeno lučko područje luke posebne namjene – luke nautičkog turizma (LN) – marine Vrsar – obuhvaća dva lučka bazena ukupne površine 4,837 ha, svaki od njih s morskim i s morem neposredno povezanim kopnenim prostorom, kako je prikazano na kartografskom prikazu ~~broj~~ 1 listu 2 te pobliže na kartografskom prikazu ~~broj~~ 2a listu 2:

a) bazen A – centralni dio marine, površine 4,664 ha, obuhvaća

- 1. morski prostor kapaciteta do 290 vezova u moru, unutar kojeg se smještaju odgovarajući plutajući (pontonski) molovi (gatovi) – vezani uz obalu i s pripadajućim sustavom sidrenja – opremljeni napravama za privez plovnih objekata, rasvjetom i priključcima za opskrbu plovnih objekata vodom i električnom energijom; unutar morskog prostora, za lakši ulaz u plovila s čvrste obale ili s plutajućih molova, dopušta se postavljanje i pristupnih mostova (fingera)

- 2. s morem neposredno povezani kopneni prostor koji se sastoji od postojećeg lukobrana i postojećeg čvrstog (betonskog) mola povezanih obalom na koju se prema sjeveru nadovezuje površina („plato“) za servisni prostor i/ili suhi vez na otvorenom ukupnog kapaciteta do 40 suhih vezova, a prema istoku nadovezuje linearni potez ostatka obale (obalni zid) kao čvrste građevine na koju se vezuju plutajući molovi; kopneni prostor oprema se napravama za privez plovnih objekata, rasvjetom i priključcima za opskrbu plovnih objekata vodom i električnom energijom te ostalom odgovarajućom infrastrukturom, pri čemu je dopuštena i infrastruktura za pružanje usluge opskrbe plovnih objekata gorivom te gradnja tj. smještaj prizemne građevine za nužne zatvorene sadržaje marine s do 300 m² GBP; uz dizalicu ili umjesto nje, servisni prostor može sadržavati izvlačilište (vlaku) i/ili

bazen travel lifta te je u tu svrhu dopuštena nužna modifikacija zatečene obalne crte; s površina za pranje i održavanje plovila ~~u okviru~~ servisnog prostora potrebno je prikupiti otpadne vode od pranja, popravka i održavanja plovila (tehnološke vode) pomoću linijske rešetke te prethodno pročistiti do razine gradskih otpadnih voda te takve ispustiti u sustav javne kanalizacije

b) bazen B – izdvojeni vezovi, površine 0,173 ha, obuhvaća

- 1. morski prostor kapaciteta do 10 vezova u moru, unutar kojeg nije dopušteno nasipavanje niti gradnja fiksnih gatova (molova), a dopušta se postavljanje pristupnih mostova (fingera) za lakši ulaz s obale u plovila

- 2. s morem neposredno povezani kopneni prostor obale (obalnog zida) kao čvrste građevine, opremljen napravama za privez plovnih objekata te pružanje usluge opskrbe vodom i električnom energijom; dopušteni su održavanje i rekonstrukcija postojeće obale: rekonstrukcija može biti samo minimalna i nužna i njom se ne smije mijenjati tlocrtna konfiguracija postojeće obalne crte.

(2) Unutar ovim Planom razgraničenog lučkog područja nije dopuštena gradnja zgrada (bilo kao zatvorenih ili kao natkrivenih građevina lučke suprastrukture).

(3) U luci nautičkog turizma nije dopušteno uređenje, postavljanje i gradnja smještajnih jedinica.

(4) Pozicija benzinske postaje ~~u okviru~~ unutar servisnog prostora, prikazana na kartografskom prikazu 2a listu 2, smatra se načelnom (orijentacijskom), te se položaj veza za točenje pobliže utvrđuje prema funkcionalnim potrebama i uvjetima javnopravnih tijela sukladno posebnim propisima.

(5) Na temelju geodetske izmjere stanja, dopuštaju se manja odstupanja od površina lučkih bazena i ukupne površine lučkog područja iskazanih u stavku 1. ovog članka.

(6) Kapaciteti navedeni u stavku 1. ovog članka su najveći dopušteni, te je moguće ovisno o tipu vezova (odabirom mediteranskog ili finger tipa odnosno odabirom njihovih udjela u ukupnom broju) te o načinu korištenja operativne obale, preferiranoj strukturi plovnih objekata te povećavanju standarda razine usluga, odrediti strukturu vezova koja u naravi daje znatno manji ukupni broj vezova od najvećeg dopuštenog.

(7) Za pružanje turističkih usluga u nautičkom turizmu te drugih usluga za potrebe turista (trgovačke, ugostiteljske i dr.) sukladno posebnom propisu o pružanju usluga u turizmu, planirani sadržaji lučkog područja marine Vrsar odnosno planirane površine luke nautičkog turizma (LN) – marine Vrsar nadopunjuju se sadržajima susjedne površine (T4) – turistički sadržaji u funkciji marine.

6.1.3. ZRAČNI PROMET

Članak 48.b

Sukladno posebnim propisima iz područja zračnog prometa, a budući da se obuhvat Plana u cijelosti nalazi unutar kruga radijusa 4 km od središnje točke uzletno-sletne staze Aerodroma Vrsar, 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) ako im je planirana nadmorska visina najviše točke 30 m ili više iznad nadmorske visine nižeg praga Aerodroma Vrsar

b) ako se radi o nadzemnim električnim vodovima, žicama i kablovima koji prelaze doline, visine 30 m ili više iznad tla.

6.1.~~3~~4. PROMET U MIROVANJU

Članak 49.

(1) Broj ~~parkirno garažnih~~ parkirališnih/garažnih mjesta koji je potrebno ostvariti po građevnoj čestici, a ovisno o namjeni građevina, odnosno djelatnostima koje se u njima odvijaju, utvrđen je Tablicom ~~3~~ 2.

(2) Od norme u stavku 1. ovoga članka može se odstupiti samo:

a) kod već izgrađenih građevinskih čestica koje su u funkciji, ili

b) u gustim urbanim strukturama te unutar zona zaštite kulturno povijesne cjeline naselja Vrsar gdje to prostorno nije moguće više ostvariti, ili

c) kada je broj i/ili način rješavanja obveznih parkirališnih zasebno određen detaljnijim uvjetima Plana za pojedinu prostornu cjelinu ili zahvat u prostoru.

(3) U ~~ovim~~ slučajevima iz stavka 2. točaka a) i b) ovog članka parkirališno/garažna mjesta osiguravaju se na vlastitoj čestici u neposrednoj blizini i/ili sukladno detaljnijim uvjetima PPUO Vrsar.

TABLICA ~~3~~2.

~~Namjena zgrade~~	~~Broj mjesta na~~	~~Potreban broj mjesta~~
~~Obiteljske stambene zgrade~~	~~100 m² BRP~~	~~1,0~~
~~Obiteljske stambene zgrade~~	~~Jedna stambena jedinica~~	~~1,0~~
~~Zgrade mješovite namjene~~	~~75 m² BRP~~	~~1,0~~
~~Zgrade mješovite namjene~~	~~Jedna stambena/smještajna jedinica~~	~~1,0~~
~~Obiteljski pansion ili obiteljski hotel~~	~~75 m² BRP~~	~~1,0~~
~~Obiteljski pansion ili obiteljski hotel~~	~~Jedna smještajna jedinica~~	~~1,0~~
~~Višestambena zgrada~~	~~75 m² BRP~~	~~1,0~~
~~Višestambena zgrada~~	~~Jedna stambena jedinica~~	~~1,5~~
~~Školske i predškolske ustanove~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~0,5-1~~
~~Zdravstvene ustanove~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~1~~
~~Socijalna zaštita~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~1~~
~~Kultura i fizička kultura~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~0,5~~
~~Uprava i administracija~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~1~~
~~Poslovanje (uredi, kancelarije, biroi i sl.)~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~1,5~~
~~Usluge~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~1,5~~
~~Trgovina~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~1,5-2,5~~
~~Ugostiteljstvo~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~4,0~~
~~Ugostiteljstvo~~	~~jedan stol~~	~~1,5~~
~~Proizvodnja, prerada i skladišta~~	~~1 zaposleni~~	~~0,45~~
~~Proizvodnja, prerada i skladišta~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~1~~
~~Banka, pošta~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~2,5~~
~~Hoteli (na površinama mješovite namjene)~~	~~100 m² korisnog prostora~~	~~2,5~~
~~Hoteli (na površinama mješovite namjene)~~	~~1 krevet~~	~~0,5~~
~~U okviru ugostiteljsko turističke namjene (T)~~	~~1 krevet~~	~~0,5~~
~~Hoteli (T1)~~	~~jedna soba~~	~~0.75~~
~~Turističko naselje (T2)~~	~~Smješt. jedinica s 3 ležaja~~	~~1,0~~
	~~Smješt. jedinica s 4 ležaja~~	~~1,5~~
	~~Smješt. jedinica sa 6 ležaja~~	~~2,0~~
~~Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U GBP za izračun potrebnih parkirališta ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa.~~		

Namjena zgrade	Površina/sadržaj	Potreban broj parkirališnih/garažnih 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
Važeći je kriterij koji daje veći broj parkirališta/garaža po namjeni. U površinu za izračun potrebnih parkirališta ne ulazi površina garaža i jednonamjenskih skloništa.		

6.1.~~4~~5. JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 50.

(1) Planom se omogućuje gradnja javnih parkirališta i garaža na površinama infrastrukturnih sustava i drugim površinama sukladno poglavlju 1. Plana.

(2) U obuhvatu Plana planirana je gradnja višeetažne javne garaže u ulici Alda Negrija ~~približnog~~ kapaciteta ~~150~~ do 220 garažnih mjesta. Detaljniji uvjeti gradnje garaže određeni su u naslovu 8.1. Kulturna dobra.

~~(3) U obuhvatu Plana na prostoru poluotoka Montraker potrebno je ispitati mogućnost gradnje garaže. Garaža je primarno u funkciji smještaja automobila korisnika marine „Vrsar“ i zone Montraker. Detaljniji uvjeti gradnje garaže određeni su 8.1. Kulturna dobra.~~

(3) Izvan sustava javnih garaža planirana je garaža za potrebe centraliziranog rješavanja prometa u mirovanju TL „Belvedere“.

(4) Načelni obuhvat značajnijih sadržaja iz prethodnih stavaka ovog članka razgraničen je na kartografskom prikazu 2a Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Prometna i ulična mreža. Isti mogu u realizaciji varirati sukladno detaljnije utvrđenim potrebama, detaljnijim topografsko-katarskim izmjerama i/ili projektno-tehničkim rješenjima tj. ne obuhvatiti cijelu razgraničenu površinu i/ili obuhvatiti i površine drugih kompatibilnih namjena te se realizirati i etapno i/ili fazno.

6.1.~~5~~6. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 51.

(1) Trgovi i druge pješačke površine grade se i uređuju unutar površina infrastrukturnih sustava i površina drugih namjena sukladno poglavlju 1. Plana.

(2) Na kartografskim prikazima ~~broj~~ 2a~~:~~ Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – prometna i ulična mreža prikazane su pozicije pješačkih staza i površina.

6.2. UVJETI GRADNJE ~~TELEKOMUNIKACIJSKE~~ ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 52.

~~(1) Osnovna telekomunikacijska mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu broj 2b: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – pošta i telekomunikacije. Sekundarna telekomunikacijska mreža planira se detaljnim planovima uređenja, odnosno gradi se neposrednom provedbom Plana.~~

~~(2) Telekomunikacijska mreža se održava, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:~~

~~a) Novi TK vodovi planiraju se kao TK kanalizacija. U PVC i PEHD cijevi će se uvući svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima. DTK mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite kabela i kabelske televizije. Odcijepe treba obvezno planirati u kabelskim zdencima.~~

~~b) Projektiranje i gradnja vodova telekomunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za telekomunikacijsku infrastrukturu.~~

~~c) Minimalni nadsloj zemlje iznad telekomunikacijskih vodova treba iznositi u načelu 0,80 m. Udaljenost vodova od postojećih ili planiranih stabala ne smije biti manja od 2,5 m;~~

~~d) Projektnu dokumentacije za izvedbu TK mreže koja se polaže koridorima županijskih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste. TK vodovi polažu se u zaštitnom koridoru županijskih cesta. Prelaze TK vodova preko županijskih cesta potrebno je izvoditi poprečno;~~

~~e) Pružanje TK usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, vrši se putem baznih stanica i njihovih antenskih sustava. U okviru obuhvata Plana omogućuje se postavljanje antenskih prihvata na zgradama izvan kulturnog dobra povijesne cjeline naselja Vrsar, uz obvezno poštivanje načela zajedničkog korištenja istih za više operatera.~~

(1) Sustav elektroničkih komunikacija utvrđen je na kartografskom prikazu 2b Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – pošta i elektroničke komunikacije. Pozicije ucrtanih trasa kabela, kao i pozicije uređaja, kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja će se utvrditi izradom projektne dokumentacije sukladno posebnim propisima i odredbama Plana.

(2) Novi elektronički komunikacijski vodovi nepokretne mreže u obuhvatu Plana planirani su jednostrano u koridorima javnih prometnih površina. Iznimno, do rekonstrukcije i izgradnje prometnih profila sukladnih Planu dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturnu mrežu sukladno posebnim propisima te uvjetima distributera i nadležnih tijela. Polaganje dodatnih elektroničkih komunikacijskih vodova i uređaja pokretne i nepokretne mreže omogućuje se sukladno detaljnijoj projektnoj dokumentaciji i zahtjevima pojedinih korisnika prostora, vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže.

(3) Novi elektronički komunikacijski vodovi planiraju se uvlačenjem u cijevi, odnosno gradnjom kabelske kanalizacije, pri čemu se u PVC ili PE uvlače svjetlovodni, koaksijalni ili mrežni kabeli s izvodima u kabelskim zdencima. Kabelska kanalizacija mora biti tako dimenzionirana da dugoročno zadovolji potrebe razvoda i zaštite elektroničkih komunikacijskih kabela i kabelske televizije.

(4) Mjesta priključenja na elektroničku komunikacijsku mrežu određuju se ovisno o detaljnijoj projektnoj dokumentaciji te uvjetima lokalnog distributera, sukladno posebnim propisima.

(5) U površinama infrastrukturnih sustava (IS) moguć je smještaj novih čvorišta elektroničkih komunikacijskih vodova kontejnerskog tipa te kablova. Projektnu dokumentaciju za izvedbu elektroničke komunikacijske infrastrukture koja se polaže u koridorima javnih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima javnopravnog tijela nadležnog za javnu cestu.

(6) Uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture omogućuje se postava eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.

(7) Sukladno posebnom propisu, preporuča se gradnja integrirane infrastrukture. Kada se pristupa rekonstrukciji ili potpunoj zamjeni određenih infrastruktura, kao što su plinovod, vodovod i oborinska kanalizacija, umjesto njihove demontaže

preporuča se njihovo korištenje za gradnju kabelske kanalizacije uvlačenjem cijevi malog promjera, mikrocijevi i mikrocijevnih struktura u napuštene instalacije.

(8) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planira se postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvatima na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocjevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija Planom, vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je to moguće.

(9) Projektiranje i građenje vodova elektroničke komunikacijske infrastrukture treba izvoditi uz uvažavanje svih zaštitnih mjera i postupaka propisanih za elektroničku komunikacijsku infrastrukturu. Broj i pozicija infrastrukturnih građevina (elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezne opreme) određene kartografskim prikazima Plana su načelni. Preciznije pozicije, broj i dimenzije odredit će se projektnom dokumentacijom i u skladu s tehničkim i sigurnosnim zahtjevima pojedine građevine, sukladno posebnim propisima te potrebama potrošača, uz uvjet da se bitno ne odstupa od koncepcije rješenja.

6.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

6.3.1. ELEKTROOPSKRBA

Članak 53.

(1) Osnovna elektroopskrbna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu ~~broj~~ 2c~~:~~ Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – elektroenergetika. Sekundarna elektroopskrbna mreža ~~planira se detaljnim planovima uređenja, odnosno~~ gradi se neposrednom provedbom Plana.

(2) Područje obuhvata Plana električnom se energijom napaja iz transformatorske stanice (TS) Vrsar 35/10(20) od koje se grana srednje naponska mreža naselja (10(20) kV).

(3) Elektroopskrbna mreža se održava, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:

a) Postavljanje distributivne mreže (elektroopskrbne mreže srednjeg i niskog napona) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležnih službi. Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u

budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

b) Dalekovodima, kad se grade kao zračni vodovi, potrebno je osigurati sljedeće zaštitne pojaseve:

DV 35 kV	60,0 m (30,0+30,0)
DV 10 kV	30,0 m (15,0+15,0)

c) Prostor zaštitnog pojasa dalekovoda u pravilu nije namijenjen za gradnju 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.

d) Elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u koridoru javnih prometnih površna, zatim pješačkih površina (staza), te iznimno javnih zelenih površina, stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. Ako se moraju paralelno voditi obavezno je poštivanje minimalnih udaljenosti (50 cm). Isto vrijedi i za međusobno križanje s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45º.

e) Projektnu dokumentacije za izvedbu elektroenergetske mreže koja se polaže koridorima ~~županijskih~~ javnih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima ~~nadležne uprave za ceste~~ nadležnog javnopravnog tijela koje upravlja cestom. Elektroenergetski kablovi polažu se u zaštitnom koridoru ~~županijskih~~ javnih cesta. Prelaze elektroenergetskih kablova preko ~~županijskih~~ javnih cesta potrebno je izvoditi poprečno~~;~~

f) U ulicama u kojima se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija – u pravilu jednu stranu prometnice planirati za energetiku, drugu za telekomunikacije i vodoopskrbu, a sredinu ceste za kanalizaciju i oborinske vode. Zaštitni pojasevi za podzemne elektroenergetske vodove iznose:

	Postojeći	Planirani
KB 35 kV	2,0 m	5,0 m
KB 10 (20) kV	2,0 m	5,0 m

g) Korištenje i uređenje prostora unutar zaštitnih pojaseva elektroenergetskih vodova podliježe posebnim uvjetima nadležnih tijela.

h) Nova elektroenergentska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV te priključne i spojne 20 kV dalekovode. Prilikom prelaska eventualne elektroenergentske 10 kV mreže na 20 kV mrežu planira se:

- ~~1.~~ 1. rekonstrukcija postojećih transformatorskih stanica, te zamjena eventualnih nadzemnih vodova podzemnim kabelima,

- ~~1.~~ 1. ugradnja novih kabelskih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i izgradnja podzemne niskonaponske mreže prema potrebama potrošača.

i) Položaj dodatnih transformatorskih stanica nižih naponskih razina utvrđuje se ~~detaljnim planovima uređenja~~ ili aktima za gradnju. Predviđa se izgradnja manjih infrastrukturnih građevina – transformatorskih stanica (TS 10(20)/0,4 kV) ~~temeljem~~ na temelju akata za gradnju bez dodatnih ograničenja u smislu udaljenosti od prometnica i granica građevnih čestica. Moguće ih je graditi i unutar površina koje Planom nisu predviđene za gradnju (zelene površine, parkovi i sl.).

j) Oblikovanje građevina elektroopskrbe treba biti primjereno vrijednostima okruženja. Unutar zaštićenih područja ili njihovim kontaktnim zonama, potrebno je ishoditi posebne uvjete i suglasnosti nadležnih službi.

6.3.2. PLINOOPSKRBA

Članak 54.

(1) Osnovna plinska mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu ~~broj~~ 2c~~:~~ Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – cijevni transport plina. Sekundarna plinska mreža ~~planira se detaljnim planovima uređenja, odnosno~~ gradi se neposrednom provedbom Plana.

(2) Plinska mreža se održava, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:

a) Sustav plinoopskrbe izvesti tako da udovoljava svim tehničkim standardima i ima propisanu pogonsku sigurnost.

b) Plinska mreža planirana je kao niskotlačna i srednjetlačna, a položena je u pravilu javnim prometnim površinama.

c) Plinska mreža planirana je zatvaranjem „prstenova“.

d) Projektnu dokumentacije za izvedbu plinske mreže koja se polaže koridorima ~~županijskih~~ javnih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima ~~nadležne uprave za ceste~~ nadležnog javnopravnog tijela koje upravlja cestom. Plinovodi se polažu u zaštitnom koridoru ~~županijskih~~ javnih cesta. Prelaze plinovoda preko ~~županijskih~~ javnih cesta potrebno je izvoditi poprečno.

6.3.3. VODOOPSKRBA

Članak 55.

~~(1) Osnovna vodoopskrbna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu broj 2d: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba. Sekundarna vodoopskrbna mreža planira se detaljnim planovima uređenja, odnosno gradi se neposrednom provedbom Plana.~~

~~(2) Području obuhvata Plana vodom se snabdijeva iz vodosprema Sv. Martin (230 m³) i Lokvica (1200 m³).~~

~~(3) Vodoopskrbna mreža se održava, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:~~

~~a) Priključak na vodoopskrbnu mrežu ostvaruje se na način koji propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.~~

~~b) Vodoopskrbnu mrežu u pravilu polagati javnim prometnim površinama.~~

~~c) Postojeći lokalni izvori (gustirne, bunari, česme i sl.) moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave (gustirne, bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima; moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično. Postojeće cisterne moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji, kao dopunu sustavu vodoopskrbe.~~

~~d) Projektnu dokumentacije za izvedbu vodoopskrbne mreže koja se polaže koridorima županijskih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste nadležnog. Cjevovodi se polažu u zaštitnom koridoru županijskih cesta. Prelaze cjevovoda preko županijskih cesta potrebno je izvoditi poprečno.~~

(1) Osnovna vodoopskrbna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2d Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba. Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskim prikazima Plana shematskog je odnosno usmjeravajućeg karaktera te će se precizne pozicije i karakteristike elemenata i dijelova ove mreže odrediti izradom projektno-tehničke dokumentacije, u skladu s posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. Pri izradi projektno-tehničke dokumentacije, dozvoljene su odgovarajuće prostorne

prilagodbe (trase i lokacije određene Planom mogu se mijenjati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, obilježjima prostora, imovinsko-pravnim odnosima i slično), a prilagodbe ne mogu biti takve da narušavaju opću koncepciju Plana. Sekundarna vodoopskrbna mreža gradi se neposrednom provedbom Plana, u skladu s uvjetima Plana i posebnim propisima.

(2) Vodoopskrbna mreža u pravilu se polaže javnim prometnim površinama, te je prilikom formiranja javnih prometnih površina u obuhvatu Plana, kod izgradnje novih vodoopskrbnih cjevovoda ili izmještanja postojećih, potrebno osigurati koridor za vodoopskrbu u pojasu prometnice.

(3) Postojeće cjevovode koji su položeni građevnim česticama izvan javnih prometnih površina dopušta se rekonstruirati i izmjestiti unutar slobodnih profila prometnica i drugih površina javnih namjena.

(4) Pri projektiranju polaganja cjevovoda koridorima prometnica, trase cjevovoda smještaju se u zoni zelenila ili nogostupa ili u trup prometnice.

(5) Pri gradnji cjevovoda predvidjeti kvalitetne materijale te profil prema hidrauličkom proračunu i posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(6) Ako se na predmetnom području dogode značajne promjene u smislu povećanih potreba za vodom iz javnog vodoopskrbnog sustava, svaki takav zahtjev potrebno je zasebno razmatrati.

(7) Postojeći lokalni izvori (gustirne, bunari, česme i sl.) moraju se održavati i ne smiju se zatrpavati ili uništavati. Naprave (gustirne, bunari, crpke i cisterne), koje služe za opskrbu vodom moraju biti izgrađene i održavane prema postojećim propisima; moraju biti udaljene i s obzirom na podzemne vode locirane uzvodno od mogućih zagađivača kao što su: fekalne jame, gnojišta, kanalizacijski vodovi i okna, otvoreni vodotoci ili bare i slično. Postojeće cisterne moraju se održavati i popravljati kako bi ih se ponovno privelo i/ili zadržalo u funkciji, kao dopunu sustavu vodoopskrbe.

(8) Projektnu dokumentacije za izvedbu vodoopskrbne mreže koja se polaže koridorima javnih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima javnopravnog tijela koje upravlja cestom. Cjevovodi se polažu u zaštitnom koridoru javnih cesta. Prelaze cjevovoda preko javnih cesta potrebno je izvoditi poprečno.

(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) Priključak građevne čestice na 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 nadležnog javnopravnog tijela.

(11) Prilikom gradnje vodoopskrbne mreže, odnosno prilikom njene rekonstrukcije, predviđa se vanjska hidrantska mreža ako ista ne postoji, u skladu s člankom 61. stavcima 2. i 3. ovih odredbi te posebnim propisima.

6.3.4. ODVODNJA

Članak 56.

~~(1) Osnovna mreža odvodnje utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu broj 2f: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – odvodnja otpadnih voda. Sekundarna mreža odvodnje planira se detaljnim planovima uređenja, odnosno gradi se neposrednom provedbom Plana.~~

~~(2) Svi objekti u obuhvatu Plana moraju se priključiti na javni sustav odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda. Uređenom građevnom česticom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje.~~

~~(3) U obuhvatu plana planira se razdjelni sustavi odvodnje kako slijedi:~~

~~a) sustav odvodnje oborinskih voda i~~

~~b) sustav odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda.~~

~~(4) Sustav odvodnje oborinskih voda održava se, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:~~

~~a) Oborinske se vode ispuštaju u more, odnosno teren. Oborinske vode nije dozvoljeno upuštati u more za pojedinačne objekte već se oni moraju priključiti na sustav odvodnje oborinskih voda.~~

~~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 se voditi u sustav odvodnje oborinskih voda.~~

~~c) Na većim manipulativnim, parkirališnim (preko 10 mjesta) i ostalim prometnim površinama sustav oborinske odvodnje treba biti opremljen skupljačima motornih ulja ispranih s kolovoza;~~

~~d) Za veće površine preporuča se projektiranje više pojedinačnih manjih sustava odvodnje oborinskih voda s kontroliranim ispustima u more, radi racionalnije gradnje i održavanja.~~

~~(5) Sustav odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda održava se, rekonstruira i gradi uz sljedeće uvjete:~~

~~a) Sanitarno-tehničke otpadne vode odvode se kanalizacijskim sustavom do pročistača otpadnih voda, a potom se pročišćene ispuštaju u more dugim podmorskim ispustima;~~

~~b) prije upuštanja u javni sustav odvodnje, u turističkim i gospodarskim zonama potrebno je izvršiti predtretman otpadnih voda vlastitim uređajima za pročišćavanje. Otpadne vode gospodarskih postrojenja moraju se prije upuštanja u javni sustav odvodnje pročistiti do stupnja čistoće određenog posebnim propisom i posebnom odlukom odgovarajućih tijela Općine.~~

~~(6) Gradnja magistralnih kolektora odvodnje, s potrebnim pročistačima, izvan građevinskih područja obavljat će se u skladu s posebnim uvjetima nadležnih ustanova.~~

~~(7) Cjelokupni sustav javne odvodnje sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.~~

~~(8) Projektnu dokumentacije za izvedbu sustava odvodnje koja se polaže koridorima županijskih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima nadležne uprave za ceste. Odvodni kolektori polažu u zaštitnom koridoru županijskih cesta. Prelaze odvodnih kolektora preko županijskih cesta potrebno je izvoditi poprečno.~~

(1) Osnovna mreža odvodnje utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2f Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – odvodnja otpadnih voda.

Sekundarna mreža odvodnje gradi se neposrednom provedbom Plana, u skladu s uvjetima Plana i posebnim propisima.

(2) U obuhvatu Plana, 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 kulturno-povijesne cjeline Vrsara 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

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

(3) 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 obuhvaćen obuhvat Plana (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).

(4) 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).

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

(6) Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) obuhvat Plana 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), obuhvat Plana dio je osjetljivog područja, zaštićenog područja zahvata vode za ljudsku potrošnju, a priobalno more je eutrofno / potencijalno eutrofno područje.

(7) 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 gradi i održava jedinica lokalne samouprave (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 te zrakoplovne infrastrukture održavaju osobe koje su posebnim propisom određene za gospodarenje prometnicom odnosno površinom u sustavu prometne infrastrukture.

(8) 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) oborinske se vode ispuštaju u more odnosno u teren

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

d) onečišćene oborinske vode moraju se prije ispuštanja u prijemnik pročistiti putem pjeskolova, separatora 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 motornih ulja

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

(9) Projektnu dokumentacije za izvedbu sustava odvodnje koja se polaže koridorima javnih cesta potrebno je izraditi sukladno posebnim uvjetima nadležnog

javnopravnog tijela koje upravlja cestom. Odvodni kolektori se polažu u zaštitnom koridoru javnih cesta. Prelaze odvodnih kolektora preko javnih cesta potrebno je izvoditi poprečno.

(10) Svi objekti u obuhvatu Plana moraju se priključiti na javni sustav odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda. Uređenom građevnom česticom u smislu odvodnje otpadnih voda smatra se ona koja ostvaruje priključak na javni sustav odvodnje.

(11) Prije ispuštanja u sustav javne odvodnje, 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.

(12) 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).

7. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 57.

(1) Javne (Z1) i zaštitne zelene (Z) površine utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu ~~broj~~ 1~~.~~ Korištenje i namjena površina.

(2) Osnovni uvjeti uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina dani su u poglavlju 1.

(3) Preporuča se utvrđivanje standarda urbane opreme na razini naselja.

(4) Prilikom uređenja javnih (Z1) i zaštitnih zelenih (Z) površina potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri uvažavati zatečene pješačke staze i smjerove.

(5) Na javnim zelenim površinama (Z1) razgraničenim na području poluotoka Montraker – javni park Montraker, omogućuje se uređenje višenamjenske površine namijenjene smještaju nenatkrivene (otvorene) pozornice i gledališta („amfiteatar u prirodnom okolišu“) s pratećim jednoetažnim prizemnim zgradama (najviše tri) u funkciji spremišta, svlačionice, sanitarija, ~~caffe -a~~ caféa i/ili prodavaonice ulaznica. Najveći koeficijent izgrađenosti javnog parka Montraker iznosi 0,1. Prilikom izrade projektne dokumentacije rješenjem je potrebno uvažiti zatečene karakteristike krajolika (kako prirodne, tako i one nastale ljudskim djelovanjem – stari

kamenolom) te planiranu izgradnju i uređenje maksimalno uklopiti u okruženje. Prilikom izrade projektne dokumentacije potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Na ostalim javnim zelenim površinama (Z1) omogućuje se uređenje sportskih igrališta i smještaj jednoetažnih prizemnih zgrada za sanitarne, ugostiteljske, trgovačke i druge prateće sadržaje građevinske bruto površine u iznosu 100 m² na 1 ha uređene javne zelene površine.

8. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

8.1. KULTURNA DOBRA

Članak 58.

(1) Nepokretna kulturna dobra i nepokretna dobra evidentirana za zaštitu od lokalnog značenja unutar obuhvata Plana inventarizirana su u tablici ~~4~~3.

TABLICA ~~4~~3.

~~Oznaka R. br.~~	Kulturno dobro/vrsta, tip	Adresa/lokalitet	~~Spom. status~~ Oznaka statusa / registarski broj
01.	Crkva sv. Marije od Mora i ostaci samostana	~~parcela c. sv. Marije u luci i okoliš, k.č. zgr. 232/1; k.č.1074, zgr. 229/1; zgr. 229/2, zgr. 229/3,1056/1; 1057/2;~~ Obala m. Tita, u luci, Vrsar	~~R-92; odnosno~~ Z-5468 ~~od 15.12.2011.~~
~~02.~~	~~Hidroarheol. lok. [ant.]~~	~~akvatorij: vrsarska luka – otok Sv. Juraj~~	~~EP, PR~~
03.	~~Arheološki lokalitet uz crkvu sv. Marije od Mora u Vrsaru~~ Arheološko nalazište u neposrednoj okolici crkve sv. Marije od Mora	~~dvorište "Neon" ("Riviera"), k.č. 819/2,3; 1785/2~~ Područje nekadašnje tvornice „Neon“, smještene u sjevernom dijelu vrsarske luke uz crkvu sv. Marije od mora	~~R-216~~ RRI-216
04.	Višeslojni arheol. lok. [prap./ant./srv.]	otočić sv. Juraj	~~EP, PR~~ E
05.	Arheol. lok. [ant.], rimska nekropola	J. obala poluotoka „Muntrakera“, prema luci	~~EP, PR~~ E
05a.	Arheol. lok. [ant.]	~~Sastavni dio "Neona"~~ Područje oko lokaliteta na lokaciji nekadašnje tvornice „Neon“ i lokaliteta na području c.sv. Marije od mora~~;~~ ~~k.č. 819/5, 819/9 i 819/10~~	~~EP, PR (djelomično zahvaća R-106)~~ E
06.	Potenc. arheol. lok. [ant./srv.], stari kamenolom	poluotok „Muntraker“	~~EP(izvan obuhvata R-106)~~ E
~~07.~~	~~Hidroarheol. lok. [ant.], rimska galija~~	~~pličina "Velika", 2,5 km I. od rta "Muntraker"~~	~~EP(izvan obuhvata R-106)~~
08.	Arheol. lok. [ant.], rimski magazini, mozaici	J. obala luke ispod hotela	~~EP(izvan obuhvata R-106)~~ E
09.	Arheol. lok. [prap.], brončanodobna~~,~~ keram.	Ul. gradskih vratiju	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
10.	Arheol. lok. [srv.], temelji c. sv. Martina	J. dio Trga Degrassi	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
11.	~~Povijesna urbana~~ Kulturno-povijesna cjelina Vrsara		~~R-106 (236/1)~~ RRI-0106-1966.
~~12.~~	~~Kap. sv. Jurja [romanika]~~	~~otočić Sv. Juraj ispred luke~~	~~EP, PR~~

~~13.~~	~~C. sv. Marije od Mora [romanika]~~	~~Obala m. Tita, u luci~~	~~R-92~~
14.	Ž. c. sv. Martina [19./20. st.]	Ul. gradskih vrata	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
15.	Dvorac ("kaštel") porečkih biskupa [srv.]	Ul. gradskih vrata	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
16.	Stambena zgrada	V. Nazora 1	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
17.	Stambena zgrada s loggiom [klasicizam]	Trg D. Degrassi 8	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
18.	Stambena zgrada (nekada Općina, danas apoteka) [klasicizam]	Trg D. Degrassi	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
19.	Stambena zgrada [historicizam]	Ul. gradskih vrata 9	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
20.	Stambena zgrada [romanika]	Ul. Cassanova	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
21.	Gradske zidine, kule i gradska vrata – Bedem [13.-16. st.]	gornja zona grada	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
22.	Stambena zgrada – palača Boica [barok]	Ul. gradskih vrata	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
23.	Stambena zgrada (danas Općina) [barok]	Trg D. Degrassi 1	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
24.	Spom.-obilježje NOB-a [20. st.]	Trg D. Degrassi	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
25.	Crkva sv. Foške [barok]	R. Končara / ispred glav. grad. vrata	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
26.	Stambena zgrada s krovnom loggiom	Trg D. Degrassi 17	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
27.	Crkva sv. Antuna Padovanskog [barok]	R. Končara / ispred malih grad. vrata	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
28.	Stambena zgrada [secesija]	R. Končara 25	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
29.	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 26	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
30.	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 15	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
31.	Park O.Š. [20. st.]	R. Končara 29	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
32.	Škola [historicizam]	R. Končara 29	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
33.	Arheol. lok. [ant.], villa rustica?, luka, keram.	uvala "Soline" kod Valkanele	~~EP(obuhva. u R-106)~~ E
34.	~~Gradit. sklop: stancija i park skulptura D. Džamonje [19./20. st.]~~ Stambeno-atelierski kompleks s galerijom Džamonja	~~zaselak Valkanela S. od mjesta~~ Valkanela	Z-2438 ~~(R-430) (329/6)~~
35.	Grob. kapela sv. Petra Apostola [historicizam]	groblje, 800 m SI. od mjesta	~~Z-2438~~ E
36.	Groblje rkt. [19. st.]	800 m SI. od mjesta, uz cestu prema Poreču	~~Z-2438~~ E
~~37.~~	~~Stancija Valkanela~~	~~Uz cestu prema Poreču~~	~~Z-2438~~

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

~~Z – zaštićena kulturna dobra (nova (revidirana) rješenja Ministarstva kulture); R – zaštićena kulturna dobra (stara (nerevidirana) rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture u Rijeci – registrirani spomenici); P – preventivno zaštićena kulturna dobra; EP – evidentirano Planom, PR-prijedlog za upis u Registar kulturnih dobara RH~~

(2) Na sva ~~kulturna~~ dobra ~~invertarizirana~~ inventarizirana ovim Planom odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite propisane Zakonom o zaštiti i očuvanja kulturnih dobara ~~(«Narodne novine», broj 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10 i 61/11)~~, drugim propisima ~~i ovim Odredbama za provođenje~~ odnosno Planom.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim, predloženim za zaštitu i Planom evidentiranim građevinama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih građevina, dogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja građevina ili njihovih dijelova, novogradnje unutar utvrđenih zona zaštite ili kontaktnih zona pojedinačnih spomenika, kao i funkcionalne prenamjene visoko valoriziranih povijesnih građevina.

(4) Za svaki zahvat (uređenje, održavanje, rekonstrukcija, gradnja, itd.) na pojedinačno registriranim kulturnim dobrima, kao i za sve zahvate unutar prostornih međa zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara, potrebno je od nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorski odjel u Puli) ishoditi posebne uvjete zaštite kulturnog dobra i prethodno odobrenje za radove na kulturnom dobru.

(5) Do upisa u Registar kulturnih dobara RH za svaki zahvat na kulturnim dobrima predloženim za upis, a ~~ukoliko~~ ako se nalaze izvan prostornih međa zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara, potrebno je ishoditi mišljenje, a nakon upisa u Registar, posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela.

(6) Za sva Planom evidentirana kulturna dobra izvan prostornih međa zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara moguće je zatražiti stručno konzervatorsko mišljenje.

(7) Za svaki zahvat (zemljani radovi, iskopi, gradnja, rekonstrukcija i održavanje građevina i infrastrukture itd.) na trajno i preventivno zaštićenim arheološkim lokalitetima, te na području unutar prostornih međa zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara potrebno je od nadležnog konzervatorskog odjela ishoditi posebne uvjete i rješenje o prethodnom odobrenju za radove na kulturnom dobru.

(8) Za svaki zahvat na ostalim evidentiranim arheološkim lokalitetima (EP) i lokalitetima predloženim za upis u Registar kulturnih dobara RH (PR) (do upisa), od nadležnog konzervatorskog odjela potrebno je zatražiti stručno mišljenje radi utvrđivanja mjera zaštite od strane konzervatorskog odjela, a nakon upisa u Registar, posebne uvjete i rješenje o prethodnom odobrenju za radove.

(9) Za sve arheološke lokalitete čije granice nisu točno definirane potrebno je prije ili u ranoj fazi izrade projektne dokumentacije, a svakako prije građevinskih radova izvršiti terenski pregled radi utvrđivanja granica lokaliteta. Na temelju rezultata pregleda nadležni konzervatorski odjel propisat će daljnje mjere zaštite lokaliteta.

(10) Stručno mišljenje odnosno posebne uvjete potrebno je zatražiti prije bilo kakvih radova na terenu, a u postupku izrade projektne i/ili druge dokumentacije za planirani zahvat.

(11) Za ostalo područje u obuhvatu Plana mjere su propisane člankom 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10 i 61/11) koji definira odnos prema novootkrivenim arheološkim nalazima te određuje da: "Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi i moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo." Nadležno tijelo je konzervatorski odjel na području kojeg se kulturno dobro nalazi, a koji će propisati daljnje mjere zaštite.

(12) Za nadzor provođenja navedenih mjera i odredbi nadležan je Konzervatorski odjel u Puli.

(13) Za potrebe izrade ~~ovog~~ Plana 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. Sadržaj konzervatorske podloge ugrađen je u ovaj Plan, a njene smjernice su sastavni dio ovih odredbi. Konzervatorska podloga stručna je podloga i prilog Plana.

(14) Obzirom na očuvanost i valorizaciju povijesnih struktura, Konzervatorskom je podlogom povijesna jezgra Vrsara diferencirana u nekoliko zona prema kojima je određena razina zaštite:

a) Zona potpune zaštite „A“ (zona A)~~;~~

b) I zona djelomične zaštite „B“ (zona B)~~;~~

c) II zona djelomične zaštite „C“ (zona C).

(15) Konzervatorskom podlogom dane su i smjernice zaštite u kontaktnim zonama. Kontaktne zone od osobitog utjecaja na prezentaciju i ekspoziciju zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara u Konzervatorskoj su podlozi označene brojevima

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10. Kontaktne zone unutar kojih se nalaze zaštićena i evidentirana kulturna dobra označene su brojevima 1 i 2.

(16) Mjere zaštite unutar A – zone potpune zaštite povijesne jezgre Vrsara propisuju se kako slijedi:

a) Zona A obuhvaća područje najstarije jezgre naselja, odnosno prostor unutar zidina, te izvan zidina do glavne kružne ulice koja opasuje povijesnu jezgru. Pored toga, izdvojeni dio zone A – blok P zapadno od povijesne jezgre, obuhvaća arheološki lokalitet u Vrsarskoj luci, u sjevernom dijelu zaljeva i crkvu sv. Marije od Mora s ostacima samostana.

b) U zoni 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.

c) Uvjetuje se zadržavanje povijesne parcelacije i potpuna zaštita građevnog tkiva (oblika i izgleda).

d) U potpunosti se čuva povijesna matrica bez uvođenja novih ulica.

e) Raspon mogućih i potrebnih zahvata obuhvaća: održavanje, popravak, obnovu i rekonstrukciju povijesnih struktura i građevina metodama konzervacije i sanacije, a izuzetno restituciju i/ili interpolaciju, te u posebnim slučajevima novu gradnju, uz uvjet provođenja odgovarajućeg urbanističko-arhitektonskog natječaja ako je propisan naslovom 10.1.

f) U zoni gradskog bedema potrebni su i zahvati preoblikovanja i redizajna. Unutar bedema ukloniti sve prigradnje i terase oslonjene na bedeme (osobito u bloku H utvrđenom Konzervatorskom podlogom). Uz vanjsku liniju bedema ukloniti neuklopljene prigradnje u dvorištima prema bedemu (blokovi K, L, M, N i O utvrđeni Konzervatorskom podlogom). Tijekom zahvata uz unutarnju i vanjsku

liniju bedema obavezan je arheološki nadzor, a sukladno rezultatima nadzora nadležni konzervatorski odjel utvrdit će daljnje mjere zaštite.

g) Unutar izdvojenog dijela zone A – blok P (na terenu s djelomično istraženom ranokršćanskom bazilikom) – zona "Starog Neona" i susjednih katastarskih čestica 819/5, 819/9 i 819/10, izuzetno je moguća nova gradnja uz uvjet provođenja sustavnog arheološkog istraživanja. Istraživanje treba provesti prije izrade projekata za gradnju i prije pokretanja postupka izdavanja akta kojim se odobrava građenje. Ovisno o rezultatima istraživanja nadležni konzervatorski odjel propisat će daljnje uvjete zaštite lokaliteta. Nalaže se provedba arhitektonskog (urbanističko-arhitektonskog) natječaja – „Stari Neon“, za dio obuhvata izdvojenog dijela zone A radi dobivanja optimalnog rješenja. Podloga programa za natječaj mora sadržavati i konzervatorske uvjete. Obuhvat natječaja prikazan je na kartografskom prikazu 4a~~:~~ Način i uvjeti gradnje.

(17) Mjere zaštite unutar B – I zone djelomične zaštite povijesne jezgre Vrsara i unutar C – II zone djelomične zaštite povijesne jezgre Vrsara propisuju se kako slijedi:

a) Zone B i C obuhvaćaju dijelove kulturno-povijesne cjeline podno utvrđene povijesne jezgre koji sadrže elemente povijesnih struktura različitog stupnja očuvanosti. Sačuvani su elementi urbane matrice iz ranijih razdoblja formiranja grada, odnosno elementi primarne topografije – trase komunikacija prema utvrđenoj jezgri. Na prijelazu 19. i 20. st. grad se širi izvan zidina. Nastaju nove gradske ulice na trasama starih komunikacija izvan zidina, formirajući blokove (zona B). S udaljenošću od gradske jezgre izgradnja je rahlija, objekti su skromnijih dimenzija. Prevladavaju manji objekti i vrtovi. U zaljevu se gradi pristanište sa skladištima i pratećim objektima, uređuje se riva, formira se novo pročelje prema moru. U zoni B sačuvana je urbana matrica s prijelaza 19. i 20. st.stoljeća, parcelacija i urbano tkivo. U zoni C prisutni su elementi urbane matrice s prijelaza 19. i 20. st. u dijelu zone jugozapadno od povijesne jezgre, a prema zapadu i sjeverozapadu preteže nova parcelacija, rahlija izgradnja s novogradnjama (pretežno samostojećim ili u nizu) izgrađenim u nekadašnjim vrtovima podno grada. Očuvano neizgrađeno područje zone C sjeverno i sjeverozapadno od povijesne jezgre, na padinama prema moru, od osobite je važnosti za prezentaciju kulturno povijesne cjeline. Izvornost povijesnih građevina zone C narušena i izmijenjena brojnim neplanskim intervencijama i rekonstrukcijama na povijesnim objektima. Novoizgrađene i/ili opsežnije rekonstruirane građevine iz kasnijih razdoblja (druga pol. 20. st.), uz nekoliko izuzetaka, prilagođene su ambijentu tek gabaritima, ali s bitno lošijom kvalitetom arhitektonskih rješenja, neprilagođene urbanom ambijentu i s obilježjima prigradske tipske arhitekture. U oblikovanju se

često koriste elementi i arhitektonski oblikovni detalji koji nisu u duhu lokalne graditeljske tradicije. Pojedini objekti nisu ni koloristički uklopljeni u ambijent, već se nameću bojama ili neprimjerenim materijalima završne obrade pročelja, pa je nužan njihov redizajn. Ogradno-potporni zidovi parcela postaju bitni, i gotovo jedini "regulatori" urbaniteta u dijelovima zone C. Na samoj obalnoj šetnici i u zoni gradske rive ambijent je dodatno narušen neprikladnom koloristočkom obradom pročelja, reklamnim oznakama, urbanom opremom te opremom ugostiteljskih terasa i drugih poslovnih prostora.

b) Unutar B zone zaštite povijesne jezgre 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) Raspon mogućih i potrebnih zahvata obuhvaća: održavanje, popravak, obnovu i rekonstrukciju povijesnih struktura i građevina metodama konzervacije i sanacije, a izuzetno restituciju i/ili interpolaciju, te u posebnim slučajevima novu gradnju, sukladno detaljnijim uvjetima iz ~~podstavka~~ točke f) ovog stavka.

d) Unutar C zone zaštite povijesne jezgre 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 (iz t. 18. ovog članka). Očuvano neizgrađeno područje zone C na padinama prema moru sudjeluje u formiranju slike grada. Preko tog prostora pružaju se vizure s mora na povijesnu jezgru, što je od osobite važnosti za prezentaciju kulturno povijesne cjeline.

e) Nedovršene i strukturalno nepotpuno definirane prostore unutar B i C zone zaštite, treba definirati kvalitetnim arhitektonsko-urbanističkim rješenjima, a osobito na mjestu planirane javne garaže u zoni B, suvremenim i visoko kvalitetnim arhitektonsko urbanističkim rješenjem.

f) U zoni B u ulici Alda Negrija moguća je interpolacija nove, višenamjenske građevine – javne garaže s pratećim sadržajima~~, na površini zahvata približno 2900 m² (moguća su odstupanja u površini ovisno od geodetskog snimka)~~. Ulični dio zgrade (prema ulici Alda Negrija) treba riješiti kao uklopljeni niz poslovnih i/ili društvenih (javnih) sadržaja, te sadržaja određenih člankom 17., stavcima ~~(2)~~ 2. i ~~(11)~~ 11.; prilaz i ulaz u garažu osigurati duž jugoistočne strane s javne prometnice. Oblikovanje građevine treba pratiti morfologiju terena. Projektnu dokumentaciju za gradnju javne garaže može izraditi isključivo pravna ili fizička osoba s *dopuštenjem za obavljanje poslova na zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* koje donosi Ministarstvo kulture sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara. Pored uvjeta gradnje i uređenja garaže određenih poglavljem 1.3. (osobito člancima od 16. do 31.), zatim poglavljima 6.1.1., 6.1.3. i 6.1.4. (članci 47., 49. i 50.) detaljniji program te detaljniji uvjeti gradnje i uređenja odredit će se *Projektnim zadatkom* za izradu projektne dokumentacije. *Projektni zadatak* mora sadržavati konzervatorske uvjete te biti verificiran od strane nadležnog konzervatorskog odjela. *Projektni zadatak* priprema odsjek Jedinstvenog upravnog odjela Općine nadležan za prostorno uređenje sukladno odredbama ~~ovog plana~~ Plana, a verificira ga općinsko vijeće.

(18) Osnovna načela zaštite kulturno-povijesne cjeline propisuju se kako slijedi:

a) Svi zahvati u prostoru predviđeni ~~ovim~~ Planom, a osobito na području povijesne jezgre Vrsara i kontaktnih zona 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, vođeni su težnjom za očuvanjem prirodnog i kulturnog nasljeđa. Naglasak je stavljen na očuvanje urbanoga tkiva, povijesne slike grada s pripadajućim okolnim prostorom i vizura. To podrazumijeva:

- 1. Zadržavanje povijesnih oblika komunikacija – starih cesta i pješačkih putova,

- 2. Očuvanje povijesnog naseobinskog ustroja, parcelacije i tradicijskog građevnog tkiva,

- 3. Očuvanje i obnovu tradicijskih zgrada (stambenih i gospodarskih) i svih ostalih povijesnih građevina i sklopova sa spomeničkim obilježjima kao nositelja prepoznatljivosti prostora,

- 4. Očuvanje povijesnih slika krajolika i prepoznatljivih vidika,

- 5. Istraživanje i izlaganje arheoloških nalaza i mjesta.

6. Istoj svrsi služi i uklanjanje pojedinih neuklopljenih građevina, dijelova građevina, urbane opreme ali i pojedinih neodgovarajućih sadržaja.

7. Osobita pozornost posvećena je zaštiti i valorizaciji graditeljske i arheološke baštine, prometnoj pristupačnosti te pejzažnom oblikovanju i zaštiti okoliša. Zahvati u prostoru usmjereni su održavanju i obnovi, revitalizaciji, sanaciji, konzervaciji, restituciji, rekonstrukciji povijesnih građevina i prostorne strukture te intervencijama na nekvalitetno oblikovanim građevinama i prostorima.

b) Povijesne građevine održavati i obnavljati cjelovito. Pročelja održavati i obnavljati u cijeloj visini i širini pročelja, a ne parcijalno prizemlje ili dio pročelja u vlasništvu. Glavna pročelja se u pravilu žbukaju završnim slojem glatke žbuke, a zabati i dvorišna pročelja "na tanko". Kamena pročelja se odgovarajuće obrađuju (fugiraju), obično odgovarajućom vapnenom žbukom krupnije granulacije agregata. Za krovni pokrov koristiti klasičnu kupu kanalicu.

c) Prilikom obnove i rekonstrukcije povijesnih građevina treba izbjegavati nametnuti trend uklanjanja povijesne žbuke i fugiranja zida cementnim mortom, a kod žbukanja treba paziti na debljinu žbuke. Na povijesnim građevinama nije prihvatljivo korištenje suvremenih termoizolacijskih žbuka. Povijesna pročelja koja su izvorno bila žbukana, a s kojih je recentno uklonjena žbuka potrebno je u daljnjem održavanju odgovarajuće završno obraditi žbukom (korigirati izvedeno stanje). Kamene elemente pročelja (dovratnike, doprozornike, konzole, krovne vijence, stube, stubišta, ograde i sl.) nije dopušteno bojiti ili pjeskariti. Za završnu obradu pročelja koristiti paletu boja svijetlih zemljanih tonova, bez izrazitog kolorita. Vanjska stolarija mora biti izvedena u drvu. Za ustakljenje otvora koristiti transparentno staklo, a nikako reflektirajuće.

d) Pri rekonstrukciji povijesnih građevina i osuvremenjivanju stambenih potreba nužno je poštovati zadano mjerilo i prilagođavati se arhitektonskim obilježjima same građevine. S aspekta zaštite kulturne baštine neprihvatljivo je otvaranje terasa na krovu, dogradnja terasa na stupovima, vanjskih konzolno istaknutih balkona, betonskih vanjskih stubišta, nadstrešnica i sl. Treba izbjeći multipliciranje već prisutnih elemenata, odnosno elemenata koji se pogrešno doživljavaju kao elementi tradicijske arhitekture (lukova, loža, terasa, nadstrešnica, balaustara). Također valja izbjegavati pretenciozne pseudostilske željezne ograde, pogotovo ako se ugrađuju iznad kamenih zidova, odnosno ograde izvedene od betonskih prefabrikata.

e) Suvremeni elementi stanovanja, poput vanjskih spremnika za ukapljeni plin, spremnika za lož ulje, vanjskih jedinica klima uređaja, sigurnosnih kamera i

satelitskih antena i dr. trebali bi biti smišljeno sakriveni (ukopani, ograđeni zelenilom, postavljeni na začelja ili unutar dvorišta u donjim dijelovima zida i sl.). Pritom treba voditi računa o tradicionalnom modelu oblikovanja čestice i okućnice. Priključne ormariće instalacija izvesti skriveno. Izbjegavati ugradnju na ulična pročelja. Poklopce priključnih ormarića koloristički i oblikovno uskladiti s pročeljem na koje se ugrađuje. Predvidjeti ugradnju na vizualno neistaknute pozicije, razmotriti mogućnost ugradnje na sporedna pročelja, u parter, ili mogućnost grupiranja priključaka za više korisnika na odgovarajuću vizualno neutralnu poziciju.

f) Zatečene dogradnje i nadogradnje izgrađene bez odgovarajućih akata za gradnju treba ukloniti ili prilikom ishođenja potrebnih akata preoblikovati, a dogradnje izgrađene bez odgovarajućih akata za gradnju, a koje uzurpiraju javne površine potrebno je ukloniti.

g) Na nekvalitetno oblikovanim recentnim građevinama i recentno nekvalitetno obnovljenim povijesnim građevinama i sklopovima (ogradni zidovi, dvorišni ulazi i sl.) potrebni su i zahvati preoblikovanja i redizajna. Krovne terase izgrađene bez odgovarajućih odobrenja potrebno je zatvoriti. Ukloniti prigradnje i neprimjerene dodatke građevinama – balkone, vanjska stubišta, betonske strehe pokrivene crijepom i druge neprimjerene i neuklopljene strehe iznad ulaznih vrata i/ili prozora. Pored toga, nalaže se uklanjanje i svih neuklopljenih, recentno ugrađenih neostilskih elemenata kao što su prefabricirane betonske ograde, ograde od kovanog željeza, kovano željezne vratnice kolnih ulaza i sl.

h) Interpolacija, odnosno nova gradnja na danas neizgrađenim parcelama, odnosno na parcelama koje su u povijesti bile izgrađene, moguća je uz poštivanje građevne linije, vrste građevina, gabarita, materijala završnog oblikovanja, načina uređenja neizgrađenog dijela parcele okolne povijesne izgradnje. Interpolacije u kontaktnim zonama treba projektirati na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta. moguća je primjena suvremenog arhitektonskog izričaja prilagođenog okruženju, uz uvjet usklađenja volumena i uz primjenu kompatibilnih materijala.

i) Za lokacije s planiranim interpolacijama/restitucijama, te za građevine visokih spomeničkih ili ambijentalnih vrijednosti (upisane u Registar, predložene za upis, evidentirane Planom), potrebno je prije zahvata rekonstrukcije, sanacije, adaptacije provesti odgovarajuće konzervatorsko restauratorske istražne radove, odnosno izraditi odgovarajući konzervatorski elaborat s mjerama zaštite arheološke i graditeljske baštine, kao podlogu za izradu projektnog rješenja. Osim same građevine u zonu obuhvata istraživanja i izrade dokumentacije treba

obuhvatiti i pripadajuću parcelu s pomoćnim građevinama ili neposrednim okolišem. Pri izvođenju građevinskih radova treba uključiti i konzervatorski nadzor.

j) Za opsežnije infrastrukturne zahvate kao što je gradnja i/ili rekonstrukcija prometnica i parternih površina, javne rasvjete i ostale infrastrukture, potrebno je izraditi odgovarajući konzervatorski elaborat kao podlogu za izradu daljnjih projekata.

k) Podloga za rekonstrukciju parternih površina mora sadržavati precizan geodetski snimak partera sačinjen odgovarajućom fotogrametrijskom metodom, prostornim skeniranjem ili slično.

l) Ostatke povijesne obrade partera i urbane opreme ulica i trgova potrebno je sačuvati i odgovarajuće obnoviti.

m) Pozicije kućnih priključaka (elektrika, plin, voda, telekomunikacije) kao i pozicije razvodnih kutija javne rasvjete, te vrsta i pozicija ugradnje rasvjetnih tijela javne rasvjete, moraju biti određene ne samo od strane nadležnog distributera ili komunalne tvrtke, već i u dogovoru s nadležnim konzervatorom, a pritom treba izbjegavati izvedbu na glavnim pročeljima objekata.

n) Za uređenje javnih površina, ugostiteljskih terasa i poslovnih prostora vrijede sljedeći uvjeti:

1. Urbana oprema (elementi javne rasvjete, klupe, košare za otpatke, putokazi, oznake i sl.) treba biti vrsno oblikovana i usklađena po prostornim cjelinama.

2. Oprema poslovnih prostora i ugostiteljskih terasa (reklamne oznake, oznake tvrtke, sjenila (tende), namještaj i oprema ugostiteljskih terasa, suncobrani, i sl.) treba biti vrsno oblikovana i ambijentalno uklopljena.

3. Sjenila i suncobrane uskladiti tipološki i koloristički po pojedinim prostornim cjelinama. Ne dopušta se korištenje predimenzioniranih i intenzivno obojenih sponzorskih sjenila i suncobrana. Neprimjereno je i iznošenje ugostiteljskih vitrina i ostale opreme, namještaja, prostirki i sl., na vanjske prostore ulica i trgova. Ugradnja lokalne rasvjete na objekte u kojima se nalaze poslovni prostori, a osobito reflektora i obojene rasvjete sa specifičnim svjetlosnim efektima koji nisu spojivi s ambijentom povijesne jezgre s aspekta zaštite kulturne baštine nije prihvatljiva. U zonama A i B ne dopušta se ugradnja svjetlećih reklama na pročelja objekata.

4. Ne dopušta se ugradnja vanjskih klima jedinica na pročelja objekata, već ih je potrebno odgovarajuće uklopiti kako je već prethodno navedeno.

5. Pejzažno uređene površine, parkove, vrtove i perivoje održavati i obnavljati u njihovoj najvrednijoj fazi, a osobito neizgrađene sjeverozapadne zelene obronke podno starogradske jezgre vidljive s mora, i površine vidljive s prilaznih cesta (sjeveroistok-jugozapad).

6. Prilikom svih zemljanih radova i iskopa odgovarajuće se primjenjuju mjere zaštite arheološke baštine.

(19) Mjere zaštite unutar kontaktnih zona propisuju se kako slijedi:

a) S aspekta zaštite kulturne baštine se područje zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara zajedno s okolnim prostorom definira kao prostor koji ima obilježja kulturnog krajolika. Osnovni element krajolika je prostor zaštićene povijesne jezgre Vrsara s kontaktnim površinama, u Konzervatorskoj podlozi označenim brojevima 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10., na koji se na sjeveru nastavlja zona vrsarskog groblja (u Konzervatorskoj podlozi označeno brojem 2) i Stancije Valkanela sa zaštićenim stambeno-atelierskim kompleksom s galerijom i parkom skulptura Dušana Džamonje (u Konzervatorskoj podlozi označeno brojem 1).

b) Kontaktne zone 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10. obuhvaćaju područje koje okružuje povijesnu jezgru Vrsara. To su prostori koji sudjeluju u formiranju slike povijesne jezgre. Na navedenom su području prisutni elementi povijesne urbane matrice s pojedinačno očuvanom tradicijskom građevnom strukturom (zona 9), neizgrađene zelene površine (zona 6 i 3) i nova gradnja – postojeća i planirana (zone 4, 5, 7, 8, i 10).

c) U zoni 9 u najvećoj su mjeri prisutni elementi povijesne urbane matrice s prorijeđenom, pojedinačno očuvanom tradicijskom građevnom strukturom iz 19. i poč. 20. st., na koju se nastavlja nova gradnja – postojeća (20. st) i planirana (Zona zdravstvene namjene).

d) U zonama 3 i 6 u najvećoj je mjeri sačuvano neizgrađeno područje na padinama prema moru, bitno za ekspoziciju zaštićene kulturno-povijesne cjeline, i neizgrađeno područje otoka Sv. Juraj. Kontaktne zone 3 i 6 su neizgrađene zone, s planiranim rekreacijskim i turističkim sadržajima, a koje sadrže i pojedinačno očuvane povijesne građevine i sklopove te povijesnu mrežu komunikacija sa tradicijskom parcelacijom, te arheološke lokalitete, zaštićene i evidentirane.

e) Kontaktne zone 4, 5, 7, 8, i 10 su zone s pretežito novom izgradnjom, postojećom (20. st.) i planiranom, a djelomično sadrže i pojedinačno očuvane povijesne građevine i sklopove te povijesnu mrežu komunikacija sa tradicionalnom parcelacijom, područje vrsarske luke, te evidentirane arheološke lokalitete.

f) Uspostavljaju se opće mjere zaštite unutar kontaktnih zona:

1. Očuvane elemente povijesne matrice kao što su nepravilno ili organski vođene trase komunikacija, karakteristične profile ulica, građevne pravce, tipologiju i visinu izgradnje, kao i pojedinačne primjere tradicionalne građevne strukture treba očuvati, poboljšati im stanje i na kvalitetan način uključiti ih u urbani razvoj.

2. ~~U okviru~~ Unutar kontaktnih zona koje djelomično sadrže i pojedinačno očuvane povijesne građevine i sklopove, te povijesnu mrežu komunikacija sa tradicionalnom parcelacijom, mogući su zahvati na promjeni građevne strukture za građevine koje nemaju građevinsku ili kulturno-povijesnu vrijednost (ovisno o valorizaciji u Konzervatorskoj podlozi). Položaj i vrsta građevine moraju se uskladiti s okolišem (građevna linija, visina, volumen, krovište i sl.).

3. Konfliktne i strukturno nedefinirane prostore unutar navedenog prostora (prostor kontaktnih zona 3-10) treba sadržajno i urbanistički definirati sukladno njihovom središnjem gradskom položaju, uz uvjet da se preko njih omoguće vizualni kontakti s prostornim akcentima grada, i uspostavi harmoničan odnos sa zatečenim vrijednostima ambijenta.

4. Kao mjere zaštite za održavanje objekata, te (pojedinačne) rekonstrukcije i interpolacije unutar područja s očuvanim i/ili djelomično očuvanim elementima povijesne matrice odgovarajuće se primjenjuju Osnovna načela zaštite kulturno-povijesne cjeline iz stavka ~~(18)~~ 18. ovog članka.

5. Za zahvate unutar kontaktnih zona moguće je, prilikom ishođenja akata za gradnju, ishoditi stručno mišljenje Konzervatorskog odjela u Puli.

6. Interpolacije i novu gradnju u kontaktnim zonama treba koncipirati (projektirati) na načelu uspostave harmoničnog odnosa sa zatečenim vrijednostima ambijenta (u smislu gabarita i materijala završne obrade). Sve planirane građevine (stambene, društvene, gospodarske, infrastrukturne i komunalne itd.), treba odgovarajuće uklopiti u okoliš i kvalitetno oblikovati.

7. Potrebno je postići oblikovno i koloristično uklapanje novih objekta ne namećući se naslijeđenim vrijednostima, a uz primjenu suvremenog arhitektonskog

izričaja prilagođenog okruženju. Težiti ka suvremenoj reinterpretaciji tradicijskog graditeljstva, a ne nekvalitetnoj tipskoj arhitekturi. Veće građevine moraju se svojom visinom, gabaritima, oblikovanjem i bojom uklopiti u ambijent. Velike površine pročelja i krovnih ploha ne smiju se bojati u žarke boje koje nisu spojive sa okolinom već svojim intenzitetom naglašavaju samo novu gradnju. Suvremeni funkcionalni tehnički elementi poput vanjskih klima jedinica, priključaka na komunalnu infrastrukturu, rezervoara(za zagrijavanja/hlađenja) i raznih drugih spremnika, antena i sl., trebaju biti smišljeno uklopljeni u arhitekturu, a ne tek pridodani u okolišu uz objekte ili na krovovima objekata. Funkcionalni tehnički elementi zgrada ne smiju isticati u vizurama s prilaznih prometnica, a osobito u vizurama iz smjera zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara.

8. Zbog što primjerenijeg uklapanja u sliku krajolika (izloženost pogledu iz povijesne jezgre) potrebno je osobito pozorno oblikovati krov i pokrov.

9. Visine zgrada treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca.

10. O potrebi izrade konzervatorske podloge za prostorne planove užeg područja unutar Plana potrebno je u postupku pripreme za izradu prostornog plana užeg područja zatražiti mišljenje nadležnog konzervatorskog odjela.

11. U zoni 6 moguće je ispitati gradnju nove građevine – javne garaže s pratećim poslovnim sadržajima, na površini zahvata približno 1888 m² (moguća su manja odstupanja u površini ovisno od geodetskog snimka). Prilaz i ulaz u garažu osigurati s javne prometnice položene sjeverozapadnom granicom zahvata. Dopušta se izgradnja maksimalno jedne nadzemne etaže. Oblikovanje građevine treba pratiti morfologiju terena. Prije izrade projektne dokumentacije za ishođenje akata za gradnju, obvezno je izraditi analizu i studiju mogućnosti gradnje garaže, a u svrhu dobivanja optimalnog rješenja. U izradi studije obavezno je zatražiti smjernice nadležnog konzervatorskog odjela, a na projektnu dokumentaciju odgovarajuće stručno mišljenje odnosno uvjete.

(20) Mjere zaštite arheološke baštine propisuju se kako slijedi:

a) U trajno i preventivno zaštićenim arheološkim zonama (arheološkim lokalitetima) obavezna je primjena sljedećih mjera zaštite:

1. Svaki zahvat za koji se u posebnom postupku utvrđuju uvjeti, a osobito ako to podrazumijeva vršenje iskopa (temeljenje, podrumljenje, instalacijski rov), uvjetuje se prethodnim arheološkim istraživanjima.

2. Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje.

3. Izdvojeni dio zone A – blok P, predstavlja jedinstveni arheološki lokalitet od važnosti za povijest urbanog razvoja Vrsara, s očuvanim strukturama koje je u konačnici potrebno u cijelosti istražiti i prezentirati kao kompleks. U tom smislu potrebno je nastaviti započeta arheološka istraživanja, odnosno provesti sustavno arheološko istraživanje zone u cjelini. Na temelju rezultata arheoloških istraživanja potrebno je izraditi odgovarajući projekt/elaborat valorizacije i prezentacije lokaliteta koji treba verificirati nadležni konzervatorski odjel. Smjernice iz projekta/elaborata valorizacije i prezentacije arheološkog lokaliteta moraju biti sadržane u natječajnom programu za urbanističko-arhitektonski natječaj „Stari Neon“.

b) Iznimno, za arheološke lokalitete koji su evidentirani (EP) na temelju pojedinačnih nalaza ili su indicirani putem toponima, a ne postoje utvrđene granice zaštite (na kartama su označeni širi areali mogućeg rasprostiranja nalaza), ne propisuju se direktivne mjere zaštite, već je od nadležnog konzervatorskog odjela potrebno zatražiti stručno mišljenje prije ili u postupku izrade projektne dokumentacije za zahvat, pri čemu će konzervatorski odjel utvrditi mjere zaštite evidentiranog arheološkog lokaliteta.

c) Na cijelom području obuhvata Plana, prije izvođenja radova (pripremnih, zemljanih, građevinskih), potrebno je upozoriti investitora i izvođača 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.

(21) Kulturna dobra i zone zaštite ucrtana su na kartografskom prikazu 3~~a.~~ Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina~~ – prirodna i kulturna baština~~.

8.2. PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Članak 59.

~~(1) Unutar obuhvata Plana temeljem Zakona o zaštiti prirode u kategoriji zaštićena područja – spomenik parkovne arhitekture zaštićena je: skupina stabala na groblju u Vrsaru.~~

~~(2) Unutar obuhvata Plana, slijedom prijedloga Prostornog plana Istarske županije i Prostornog plana uređenja Općine Vrsar u kategoriju značajni krajobraz uvršteni su Poreč̌ko-vrsarski otoci.~~

~~(3) Obuhvat Plana preklapa se s područjem Ekološke mreže Republike Hrvatske (NN 109/07):~~

~~a) Vrsarski otoci, oznaka: HR3000003 (morsko područje NEM-a) – ciljevi očuvanja: stanišni tipovi (Biocenoza infralitoralnih algi i Spongoferno dno)~~

~~b) Akvatorij zapadne Istre, oznaka: HR5000032 (područje vezano za ptice te ostale svojte i staništa) – cilj očuvanja: divlja svojta – dobri dupin~~

~~c) Akvatorij zapadne Istre, oznaka: HR1000032 (međunarodno važno područje za ptice) – ciljevi očuvanja: divlje svojte (crnogrli plijenor, crvenogrli plijenor, dugokljuna čigra i morski vranac)~~

~~(4) Za zahvate na zakonom zaštićenom spomeniku parkovne arhitekture posebne uvjete izdaje županijsko upravno tijelo zaduženo za poslove zaštite prirode.~~

~~(5) Na područjima ekološke mreže RH obvezno se primjenjuju smjernice propisane Uredbom o proglašenju Ekološke mreže RH, te donosi i provodi Plan upravljanja s ciljem očuvanja svakog područja ekološke mreže, te očuvanja biološke i krajobrazne raznolikosti i zaštite prirodnih vrijednosti. Svi planirani zahvati koji mogu imati bitan utjecaj na ekološki značajno područje podliježu ocjeni prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu, sukladno Zakonu o zaštiti prirode i Pravilniku o ocjeni prihvatljivosti zahvata za prirodu. Također, potrebno je izvršiti inventarizaciju vrsta i staništa te provoditi praćenje stanja (monitoring) kvalifikacijskih vrsta i stanišnih tipova u pojedinim područjima ekološke mreže.~~

~~(6) Navedene prirodne vrijednosti ucrtane su na kartografskom prikazu broj 3a: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – prirodna i kulturna baština.~~

(1) U obuhvatu Plana nalazi se područje zaštićeno na temelju posebnog zakona kojim se uređuje zaštita prirode, u kategoriji spomenik parkovne arhitekture (podkategorija zaštite: skupina stabala): Skupina drveća na groblju u Vrsaru.

(2) Na području zaštićenih dijelova prirode, prije postupka ili u postupku izdavanja akata kojima se odobrava gradnja, a na temelju posebnog zakona kojim se uređuje zaštita prirode, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite prirode od nadležnog upravnog tijela za zaštitu prirode. Za zahvate na spomeniku parkovne arhitekture iz stavka 1. ovog članka, zaštićenom području lokalnog značenja, posebne uvjete izdaje županijsko upravno tijelo nadležno za poslove zaštite prirode.

(3) Obuhvat Plana preklapa se sa sljedećim područjima ekološke mreže određene sukladno posebnim propisima:

a) područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove – POVS: HR3000003, Vrsarski otoci

b) područja očuvanja značajna za ptice – POP: HR1000032, Akvatorij zapadne Istre

(4) Ciljevi, mjere i načini provedbe očuvanja ciljnih vrsta ptica i ciljnih vrsta i stanišnih tipova u područjima ekološke mreže iz stavka 3. ovog članka određeni su posebnim propisima.

(5) Za zahvate u područjima ekološke mreže koji sami ili s drugim zahvatima mogu imati značajan negativan utjecaj na ekološku mrežu, sukladno posebnim propisima iz područja okoliša i prirodne baštine provodi se ocjena prihvatljivosti za ekološku mrežu.

(6) Zaštićeno područje iz stavka 1. ucrtani su na kartografskom prikazu 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – prirodna i kulturna baština.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.1. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

Članak 60.

~~(1) Osnovne mjere zaštite od elementarnih nepogoda i drugih nesreća te ratnih opasnosti sadržane su u rješenjima ovog plana dok se posebne mjere (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja, požara i potresa) pobliže određuju putem detaljnih planova uređenja, odnosno pri projektiranju građevina, a u skladu s posebnim propisima te ostalim uvjetima i smjernicama ovog plana.~~

~~(2) Temeljem Zakona o zaštiti i spašavanju (NN 174/04 i 79/07), te Pravilnika o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 47/06) u objektima u kojima se okuplja~~

~~veći broj korisnika (hoteli, sportske dvorane, stadioni, trgovački centri i sl.), te u kojima se zbog buke ili akustične izolacije ne može osigurati dovoljna čujnost znakova javnog sustava za uzbunjivanje potrebno je uspostaviti i održavati odgovarajući sustav uzbunjivanja i obavješćivanja građana te osigurati prijem priopćenja nadležnog centra 112 o vrsti opasnosti i mjerama koje je potrebo poduzeti.~~

(1) Zaštita od prirodnih i drugih nesreća u dokumentima prostornog uređenja Općine Vrsar temelji se na „Procjeni rizika od velikih nesreća za Općinu Vrsar“ u kojoj su identificirani i obrađeni rizici odnosno, procijenjene opasnosti koje se mogu dogoditi na području Općine Vrsar. Na temelju navedene Procjene, a cilju smanjenja rizika od velikih nesreća, moraju se poštovati i obrađivati preventivne mjere u dokumentima prostornog uređenja svih razina.

(2) 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.

(3) Sklanjanje stanovništva u slučaju potrebe osigurati izgradnjom zaklona, te prilagođavanjem podrumskih, prirodnih i drugih pogodnih građevina za funkciju sklanjanja stanovništva.

(4) Potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih puteva, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija stanovništva mogla neometano i učinkovito provoditi.

(5) Za potrebu zaštite od prijetnji i rizika ekstremnih vremenskih potreba potrebno je sljedeće:

a) za ublažavanje utjecaja ekstremno visokih temperatura (suša, toplinski val):

1. pri izgradnji javne vodovodne mreže istovremeno planirati i graditi hidrantsku mrežu; pri realizaciji zahvata u prostoru obavezno osigurati i realizirati priključenje na sustav javne vodovodne mreže

2. prilikom gradnje i uređenja zgrada u kojima će boraviti ranjive skupine ili veći broj ljudi voditi računa o izboru građevnog materijala te projektirati i realizirati odgovarajuću zaštitu od insolacije i štetnog djelovanja toplinskog vala

b) za ublažavanje utjecaja ekstremno niske temperature (poledica, snježne oborine): pri gradnji i uređenju otvorenih vanjskih površina u javnom korištenju (kao što su šetnice i trgovi) koristiti protuklizne materijale; pri sanaciji, rekonstrukciji ili gradnji novih prometnih površina voditi računa o njihovom nagibu i zaštitnim ogradama

c) za ublažavanje utjecaja olujnog ili orkanskog nevremena te jakog vjetra: izbor materijala, posebice za krovišta i nadstrešnica prilagoditi jačini vjetra, a projektnu dokumentaciju izradi u skladu s važećim propisima i normama; pri hortikulturnom uređenju preporučuje odabir bilja dubljeg korijena.

9.1.1. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Članak 61.

(1) Pri projektiranju građevina 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~~i~~, 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.

(2) ~~Hidrantska mreža određuje se za pojedinačne građevne čestice prilikom ishođenja akata građenja prilikom čega je potrebno poštivati Pravilnik o hidrantskoj mreži za gašenje požara.~~ 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.

(3) Vanjske hidrante treba projektirati i postavljati izvan kolnih prometnih površina, po mogućnosti unutar zelenog pojasa, na najvećoj međusobnoj udaljenosti do 80 m. Točne će se pozicije odrediti u detaljnijoj projektnoj dokumentaciji.

9.1.2. ZAŠTITA OD POTRESA

Članak 62.

(1) Područje Plana nalazi se u potresnoj zoni jačine do 7° MSC skale (MSK 64). Do izrade detaljnije karte seizmičkog rizika, projektiranje i gradnja građevina mora se provoditi u skladu s postojećim podacima, a sukladno postojećoj regulativi i tehničkim normativima. U slučaju da se nova gradnja planira uz područja već izgrađenih građevina za koje postoji izrađena lokalna mikrorajonizacija, tada se ti podaci mogu rabiti za potrebe nove gradnje.

(2) Prilikom rekonstrukcije i zahvata sanacije postojećih građevina koje nisu projektirane sukladno važećim propisima za protupotresnu gradnju potrebno je ojačati konstruktivne elemente na djelovanje potresa sukladno važećim propisima.

(3) ~~Prilikom ishođenja akata za gradnju~~ Prije projektiranja potrebno je izvršiti neophodna geološka i geotehnička ispitivanja tla, te ~~temeljem~~ na temelju rezultata izraditi projektnu dokumentaciju.

(4) Osnovna prometna mreža Plana planirana je na način da je omogućen neometani pristup građevinama u slučaju urušavanja nastalih kao posljedica potresa. Detaljnija (sekundarna) prometna mreža ~~planirat će se detaljnim planovima uređenja, odnosno~~ će se ~~prilikom ishođenja lokacijske dozvole~~ projektirati~~,~~ sukladno važećim normama na način da eventualna urušavanja građevina ne blokiraju neometanu evakuaciju i pristup interventnih vozila.

9.2. ZAŠTITA OD ŠTETNOG DJELOVANJA OBORINSKIH VODA I ~~ZAŠTITA~~ MORA

Članak 63.

(1) Zaštita od štetnog djelovanja oborinskih voda, kada može doći do plavljenja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine te poremećaja u vodnom režimu, provodit će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem kanala i zaštitnih građevina neposrednom provedbom ~~ovog plana~~ Plana.

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

obuhvatu Plana nema evidentiranih površinskih vodotoka; uzduž obalne crte određene su poplavne linije male, srednje i velike vjerojatnosti poplavljivanja.

(3) 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.

9.3. ZAŠTITA MORA

Članak 63.a

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

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. OBVEZA ~~IZRADE PROSTORNIH PLANOVA UŽIH PODRUČJA I PROVEDBA URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKIH~~ PROVEDBE NATJEČAJA

Članak 64.

~~(1) Utvrđuje se obveza izrada sljedećih detaljnih planova uređenja (DPU), uz sljedeće programske smjernice:~~

~~a) DPU „Saline“:~~

~~• Obuhvat DPU-a obuhvaća površine mješovite – pretežito poslovne namjene (M2) te površine infrastrukturnih sustava na kopnu (glavna gradska ulica) i moru (luka otvorena za javni promet lokalnog značaja). Površina obuhvata DPU-a planirana je kao dio naselja za rekonstrukciju.~~

~~• U obuhvatu DPU-a planira se izgradnja novog centralnog prostora naselja kao jednog od žarišta javnog života naselja i turističke atrakcije.~~

~~• Za obuhvat DPU-a propisuje se provedba urbanističko-arhitektonskog natječaja. Program DPU-a izrađuje se na temelju rezultata natječaja.~~

~~• Obalna crta prikazana na kartografskim prikazima (isprekidana linija) na području Salina maksimalna je linija produbljenja zaljeva (dubina produbljenja može biti manja od ucrtane linije). Natječajnim rješenjem potrebno je propitati ovu linije te predložiti obalnu crtu koja će se utvrditi razradom natječajnog rješenja kroz planirani DPU uz uvjet da novopredložena linija (linija predložena natječajnim rješenjem i/ili linija utvrđena DPU-om) ne može prijeći isprekidanu liniju određenu ovim planom. Nadalje, preporuka je da se prilikom izrade natječajnog programa ili tijekom izrade DPU-a provede detaljna ekonomska analiza zahvata jednako kao i analiza potencijalnih utjecaja na okoliš što će utjecati i na konačni prijedlog obalne linije područja Salina (uz ranije navedeni uvjet).~~

~~• U okviru produbljenja zaljeva predlaže se smještaj kom. dijela luke ako za to postoje prostorni kapaciteti.~~

~~• Uzduž obalne crte „u dnu zaljeva" potrebno je planirati javni prostor – trg/rivu. Rješenjem je potrebno posebnu pažnju usmjeriti na denivelacije koje su posljedica produbljivanja zaljeva (odnos razine morske površine i razine kopna). Prilikom formiranja ove površine potrebno je ostvariti visoki standard javnog prostora, a planirani trg/riva postaje dio sustava javnih površina na razini naselja.~~

~~• Natječajnim rješenjem, te njegovom razradom kroz DPU, potrebno je maksimalno poštivati ovim planom planirani koridor glavne mjesne ulice koja prolazi centralnim dijelom obuhvata DPU-a. Internu prometnu mrežu obuhvata DPU-a moguće je vezati na glavnu mjesnu i sabirne ulice postavljene po obodu obuhvata. Nije dopušteno priključivanje građevnih čestica niti interne prometne mreže na županijsku cestu Ž-5071.~~

~~• U obuhvatu DPU-a potrebno je osigurati formiranje jedne ili više površina javnih parkirališta. Broj potrebnih parkirališnih mjesta odredit će se natječajnim programom, odnosno programom DPU-a.~~

~~• Natječajnim programom potrebno je odrediti osnovne programske postavke za izradu urbanističkog rješenja temeljem ovog plana, a u smjeru formiranja nove urbane strukture naselja koja će svojim sadržajima (stanovanje, poslovni, ugostiteljsko-turistički sadržaji, te javni prostori) upotpuniti potez javnih sadržaja koji se protežu od prostora Lakusa do Salina, te nadovezuju na sportsko-rekreacijske i ugostiteljsko-turističke sadržaje u nastavku prema jugu.~~

~~• Potrebno je predvidjeti pješačku vezu čija je načelna pozicija prikazana na kartografskom prikazu broj 2a: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – prometna i ulična mreža. Poziciju i smjer moguće je prilagoditi prostornom~~

~~rješenju zone. Ova je pješačka veza nastavak pješačke šetnice Lakuso-Vala-Saline, te je pozicioniranjem nje potrebno ostvariti kontinuitet javnih površina koji se proteže od Lakusa do obale. Također je potrebno planirati pješački most koji je nastavak ulice Maršala Tita te predstavlja direktnu pješačku vezu dviju planiranih obala.~~

~~• Za obuhvat plana određuje se obveza provedbe postupka komasacije.~~

~~• Omogućuje se propisani urbanističko-arhitektonski natječaj i komasaciju te sukladnu izrada DPU-a provesti i u dijelovima, za više zasebnih cjelina – dijelova obuhvata, a sukladno odluci jedinice lokalne samouprave.~~

~~b) DPU „Montepozzo“:~~

~~• Obuhvat DPU-a obuhvaća površinu stambene namjene na kojoj se planira izgradnja stambenog naselja.~~

~~• Internu prometnu mrežu naselja moguće je vezati na sabirnu ulicu (položenu sjevernim rubom obuhvata) te glavnu mjesnu ulicu (položenu južnim rubom obuhvata). Nije dopušteno priključivanje građevnih čestica niti interne prometne mreže naselja na županijsku cestu Ž 5071.~~

~~• Razradom DPU-a potrebno je predvidjeti pješačku vezu čija je načelna pozicija prikazana na kartografskom prikazu broj 2a: Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – prometna i ulična mreža Poziciju i smjer moguće je prilagoditi prostornom rješenju naselja.~~

~~• Rješenje DPU-a mora uvažiti istaknuti i eksponirani položaj lokacije, te planiranu strukturu (njezinim gabaritima) nastojati maksimalno prilagoditi topografiji uz uvažavanje kvalitetnog visokog zelenila.~~

~~• Za obuhvat plana određuje se obveza provedbe postupka komasacije.~~

~~(2) Detaljni planovi uređenja iz stavka (1) ovog članka ucrtani su na kartografskom prikazu broj 3b: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere.~~

~~(3) Do donošenja detaljnih planova uređenja iz stavka (1) ovog članka unutar njihova obuhvata ne mogu se utvrđivati uvjeti za novu gradnju, a dopušteni su samo zahvati održavanja postojećih građevina. Iznimno, dopušta se gradnja i rekonstrukcija komunalne infrastrukture.~~

~~(4) Ovim Planom se prihvaćaju i u Plan ugrađuju rješenja prostornih planova užih područja koji su na snazi, a koja nisu u suprotnosti s ovim planom. Njihova planska rješenja mogu se i dalje primjenjivati unutar granica svog obuhvata.~~

~~(5) Planovi užih područja na snazi su:~~

~~a) DPU „Stancija Valkanela“;~~

~~b) DPU „Trsine“;~~

~~c) DPU „Starogradske jezgre – I. faza“;~~

~~d) DPU „Radna zona Neon“;~~

~~e) PUP (DPU) „Zona zdravstvenih objekata u Vrsaru“;~~

~~f) PUP (DPU) „Dijela grada Vrsara“;~~

~~g) PUP (DPU) „Kapetanova Stancija“.~~

~~(6) Prostorni planovi užih područja iz stavka (5) ovog članka ucrtani su na kartografskom prikazu broj 3b: Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti, ograničenja i posebne mjere.~~

~~(7) Stupanjem na snagu ovog Plana stavljaju se izvan snage sljedeći planovi:~~

~~a) DPU „Servisno informativni punkt u Vrsaru“;~~

~~b) PUP (DPU) „Jaslica, vrtića i osnovne škole u Vrsaru“~~

(~~8~~1) Utvrđuje se obveza ~~izrada sljedećih urbanističko- arhitektonskih natječaja~~ provedbe javnog arhitektonskog natječaja kako slijedi:

~~a) „Saline“;~~

~~b~~a) „Stari Neon“.

(~~9~~2) Program ~~urbanističko- arhitektonskog~~ javnog arhitektonskog natječaja i ~~vrstu natječaja~~ njegove druge bitne odrednice određuje odnosno verificira općinsko vijeće uz konzultacije s ~~odsjekom Jedinstvenog upravnog odjela Općine~~ općinskim upravnim tijelom nadležnim za prostorno uređenje. ~~Program urbanističko-~~

~~arhitektonskog natječaja mora biti u skladu s detaljnijim odredbama ovog Plana propisanim za pojedinačni natječaj.~~

(~~10~~3) Obuhvati urbanističko-arhitektonskih natječaja iz stavka ~~(8)~~ 1. ovog članka ucrtani su na kartografskom prikazu ~~broj~~ 4a~~:~~ Način i uvjeti gradnje.

~~(11) Pored urbanističko-arhitektonskih natječaja iz stavka (8) ovog članka preporučuje se izrada urbanističko-arhitektonskog natječaja za idejno rješenja „Hotela Saline“.~~