UVOD

Zakonom o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN br. 10/97, 124/97, 22/99, 117/99, 128/99, 44/00, 127/00, 92/01, 79/02, 83/02, 25/03, 107/03 i 175/03), formirana je Općina Vrsar.

U skladu s odredbama *Zakona o prostornom uređenju* (NN 30/94., 68/98., 35/99., 61/00., 32/02. i 100/04.) i temeljem *Izvješća o stanju u prostoru* i *Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine* (Službeni glasnik grada Poreča br. 9/98.), te zaključka poglavarstva o izradi PPUO Vrsar, Općina Vrsar i Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za urbanizam i prostorno planiranje sklopili su 15. listopada 1999. godine ugovor broj: 103/99-19 za izradu "Prostornog plana uređenja Općine Vrsar" (dalje: Plan).

Tijekom 2002., 2003. i 2004. godine izvršeni su obilasci prostora Općine, i održani su sastanci s poglavarstvom Općine. U istom vremenu obavljane su sve radnje potrebne za izradu odgovarajućih kartografskih podloga na kojima se trebao izrađivati Plan. To se osobito odnosi na novu katastarsku izmjeru područja Općine u digitalnom vektorskom obliku. Dugo razdoblje izrade nove katastarske izmjere glavni je razlog zbog kojeg su intenzivnije aktivnosti na izradi ovog Plana započele tek 2004. godine.

Glavni planerski i tehnički posao obavljen je tijekom 2004. i 2005. godine u Zagrebu na Arhitektonskom fakultetu – Zavodu za urbanizam i prostorno planiranje.

U tijeku izrade Plana sredinom 2004. godine donesene su Izmjene i dopune zakona o prostornom uređenju (NN 100/04), kojim je zakonom određeno «zaštićeno obalno područje mora» (ZOP), kao područje od interesa za Državu. Istim zakonom određena je obaveza donošenja propisa za upravljanje područjem ZOP-a. Propisi su donijeti u obliku Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN 128/04). Uredba o ZOP-u bitno je utjecala na rješenja Plana u području od 1,0 kilometra od obalne crte, koje zahvaća većinu urbaniziranog područja Općine. Nakon usklađenja Prostornog plana Istarske županije (dalje: PPIŽ), kao dokumenta prostornog uređenja šireg područja, s Uredbom o ZOP-u, pristupilo se usklađenju već postavljenih rješenja s Uredbom o ZOP-u i s usklađenim PPIŽ. Spomenuti propisi, koji su doneseni u tijeku izrade ovoga Plana, osim što su bili važni za sam planerski proces i konačno rješenje, bitno su povećali i obim rada i time dodatno produžili vrijeme izrade ovog Plana.

Suradnjom s nadležnim državnim i županijskim institucijama težilo se da Plan bude izrađen u skladu s ciljevima korištenja, gospodarenja i zaštite prostora zapisanim u Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske, Prostornom planu Istarske županije i Izvješću o stanju u prostoru i Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine.

Stoga se Plan izrađivao uz stalan kontakt kako s Naručiteljem, tako i s organizacijama zaduženim za opremanje i uređenje prostora Općine, za kulturnu baštinu, MINISTARSTVO KULTURE, Konzervatorski odjel u Poreču, cestovni promet: HRVATSKA UPRAVA ZA CESTE, Središnji ured, Odjel za razvitak i planiranje, Zagreb, Vončinina 3, ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE Istarske županije, Pazin, BINA ISTRA, d.d., Poslovna jedinica Zagreb, Zagreb. Za telekomunikacije: HRT odašiljači i veze – plansko tehnički odjel, Zagreb, Prisavlje 3b, HT – TK CENTAR PAZIN, PP POREČ, Poreč, Vukovarska bb., VIP-NET GSM, d.o.o., Zagreb, Iblerov trg, HP POREČ, Poreč, Vukovarska b.b. Za vodoopskrbu: ISTARSKI VODOVOD BUZET, PJ Poreč, Poreč, M. Vlašića 16, odvodnju otpadnih voda: USLUGA, d.o.o., Poreč, Mlinska 1. Za vodnogospodarski sustav: HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za vodno područje primorsko-istarskih slivova, Rijeka, Ciottina 17b. Za elektroopskrbu i elektroenergetski sustav: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA d.d., Distribucijsko područje »Elektroistra« Pogon Poreč, Poreč, Mate Vlašića 2. Konzultanti su bili za: šumski pokrov: MINISTARSTVO POLJOPRIVREDE I ŠUMARSTVA, Uprava gospodarenja poljoprivrednim zemljištem, Zagreb, Ul. Grada Vukovara 78, turističko gospodarstvo: MINISTARSTVO TURIZMA, Odjel za prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Zagreb, Ul. Grada Vukovara 78, javne telekomunikacije: MINISTARSTVO POMORSTVA, PROMETA I VEZA, Zagreb, Prisavlje 14, šume: HRVATSKE ŠUME, Uprava šuma Buzet, Buzet, Naselje Goričica 2.

Cjelokupni rad na izradi prijedloga Plana završen je u prosincu 2005. godine nakon čega se pristupilo postupku javne rasprave u skladu sa *Zakonom o prostornom uređenju* i *Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova* (NN 101/98). Nakon stručne analize pristiglih primjedaba i prijedloga te izrade odgovora i obrazloženja izrađivača, pristupilo se izradi Izvješća o provedenoj javnoj raspravi.

Arhitektonski fakultet – Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu, dovršio je nacrt konačnog prijedloga Plana u srpnju 2006. godine (elaborat s ugrađenim korekcijama proizašlim iz javne rasprave) kad ga je i dostavio Općini. Općinsko Poglavarstvo je utvrdilo konačni prijedlog godine i nakon toga uputilo u postupak pribavljanja suglasnosti sukladno *Zakonu o prostornom uređenju.*

A. RAZLOZI IZRADE PLANA

Prošlo je dvadeset i osam godina od izrade Prostornog plana (bivše) općine Poreč (1978), od čijeg je dijela teritorija formirana današnja Općina Vrsar.

Od momenta izrade navedenog prostornog plana došlo je do temeljitih promjena u društvenom uređenju, te i samom pristupu izradi prostornih planova. Osnovna načela i ciljevi novog sustava prostornog uređenja Republike Hrvatske utvrđeni su *Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske*. Neusklađenost važećih prostornih planova s novim stavovima na temelju kojih se danas pristupa izradi prostornih planova

uređenja i želja da se ima jedan, cjelovit temeljni dokument prostornog uređenja Općine osnovni su razlozi pristupanja izradi Prostornog plana uređenja.

Možemo navesti tri grupe razloga za izradu novih prostornih planova (prema Strategiji i Programu prostornog uređenja RH):

Političke promjene dovele su do novog administrativno-teritorijalnog ustroja koji nije u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom što stvara znatne poteškoće i otežava ostvarenje nužnih prostornih, urbanističkih i graditeljskih zahvata. Promijenio se i imovinskopravni sustav koji je uveo privatno vlasništvo umjesto društvenog i javni interes umjesto opće društvenog, te nužnu potrebu njihovog stalnog usklađivanja poradi postizanja optimalnih prostorno-planskih rješenja.

Slijedom europskih i svjetskih trendova promijenili su se kriteriji zaštite okoliša, zaštite kulturne i prirodne baštine te zaštite krajobraza njegovih osobitosti i njegovog lokalnog identiteta. Plod je to novih spoznaja, ali i pojačane svijesti o potrebi znatno veće skrbi za naslijeđeni prostor i očuvanje tradicijske slike prostora. U dosadašnjoj prostorno-planskoj dokumentaciji ta je skrb više deklarativna nego što je ugrađena u prostorne planove, koji su se temeljili pretežito na kvantitativnom modelu razvoja.

Kao posljedica novih stavova i pooštrenih kriterija zaštite prostora nameće se potreba ispravljanja dosadašnje metodologije i ustaljene sheme izrade dokumenata prostornog uređenja gdje su prevladavali funkcionalni i kvantitativni modeli razvoja. Od navedenih modela prostornog razvoja potrebno je danas odustati ili ih prilagoditi novim spoznajama ravnoteže, mogućnosti prostora i potreba za prostorom u skladu s stavovima održivog razvoja, tako da ne dođe do njegovog nepovratnog uništenja, već trajnog i održivog razvoja.

Slijedom ovih temeljnih razloga, poznavajući vrijednosti prostora i važnost njegove buduće očuvanosti te zbog potrebe za postojanjem jednog prostorno-planskog dokumenta jasno uklopljenog u novi sustav prostornog uređenja (usklađen sa novim zakonskim okvirom, novom metodologijom izrade, postojećim novijim dokumentima prostornog uređenja višeg reda itd.), Općinsko poglavarstvo i Općinsko vijeće Općine odlučili su pristupiti izradi prostornog plana uređenja Općine, te:

u skladu sa zakonskim obvezama i još uvijek važećim Prostornim planovima (bivše) općine Poreč (1978) uskladiti prostorno-plansku dokumentaciju s novim političkim ustrojem Županije i u tom kontekstu odrediti položaj Općine,

detaljnom evidencijom i revalorizacijom spomenika graditeljske i prirodne baštine, popisom i vrednovanjem krajolika, kako prirodnog tako i kultiviranog, ali i kulturnog (antropogenog), čuvajući identitet sredine, zaštititi u najvećoj mogućoj mjeri kulturno i prirodno nasljeđe Općine kao budućeg temeljnog oslonca razvoja,

zaštititi prostor od uništavanja, neracionalnog trošenja, od nekvalitetne i nedovoljno promišljene izgradnje, svođenjem svega navedenog na što je moguće manju mjeru,

preispitati građevinska područja u još važećem Prostornom planu (bivše) općine Poreč i ispraviti ih (smanjiti) tamo gdje su pretjerano i nepotrebno velika, odnosno, eventualno predvidjeti nova na onim mjestima gdje će ona doprinijeti razvoju i zadržavanju stanovništva u zavičaju ne remeteći time osnovna polazišta zaštite prostora,

razmotriti problem nelegalne izgradnje te ocijeniti mogućnosti uklapanja navedenih građevina u rješenja Plana,

od odgovarajućih organizacija prikupiti podatke o postojećoj i planiranoj infrastrukturi i infrastrukturnim sustavima,

B. ZAKONSKI OKVIRI

Ustavne odredbe o korištenju i zaštiti prostora ugrađene su u njegova četiri članka:

Članak 2.
Sabor Republike Hrvatske i narod neposredno, samostalno, u skladu s Ustavom i Zakonom, odlučuje (...)
– o očuvanju prirodnog i kulturnog bogatstva i korištenju njime.

Članak 3.
(...) očuvanje prirode i čovjekovog okoliša (...) najviše su vrednote ustavnog poretka Republike Hrvatske.

Članak 52.
More, morska obala i otoci, vode, zračni prostor, rudno blago i druga prirodna bogatstva, ali i zemljište, šume, biljni i životinjski svijet, drugi dijelovi prirode, nekretnine i stvari od osobitog kulturnoga, povijesnog, gospodarskog i ekološkog značenja, za koje je zakonom određeno da su od interesa za Republiku, imaju njezinu osobitu zaštitu.

Članak 69.
Svatko ima pravo na zdrav život. Republika osigurava pravo građana na zdrav okoliš. Građani, državna, javna i gospodarska tijela i udruge, dužni su, u sklopu svojih ovlasti i djelatnosti, osobitu skrb posvećivati zaštiti zdravlja ljudi, prirode i ljudskog okoliša.

Tijekom izrade plana poštovan je temeljni zakonski okvir propisan *Zakonom o prostornom uređenju* (NN 30/94., 68/98., 35/99., 61/00., 32/02. i 100/04.), *Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova* (NN 101/98) i *Pravilnikom o*

sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04).

Donošenjem *Izmjena i dopunama zakona o prostornom uređenju* (NN 100/04) i *Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora* (NN 128/04) uspostavljeno je zaštićeno obalno područje mora (ZOP) u okviru kojega su se bitno promijenili uvjeti planiranja za sve obalne jedinice uprave i samouprave.

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine određeni su dokumenti prostornog uređenja koji se trebaju donijeti za prostor Općine, pri čemu je *Prostorni plan uređenja Općine* naznačen kao prvi i temeljni plana.

Potrebno je još navesti da su viši dokumenti prostornog uređenja (za šira područja) na koje se nastavlja ovaj Plan:

• *Prostorni plan Istarske županije*;

• *Strategija i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske.*

C. TEMELJNI POSTUPAK IZRADE PLANA

Sukladno izloženim osnovnim razlozima izrade Plana i zakonskom okviru, odabrana je i metoda, odnosno postupak izrade Plana, koja se prvenstveno temeljila na:

* detaljnom upoznavanju prostora:
upoznavanju, evidentiranju i valorizaciji vrijednosti prirodnog nasljeđa,
upoznavanju, evidentiranju i revalorizaciji vrijednosti graditeljskog nasljeđa,
upoznavanju gospodarske, socijalne i druge strukture te svekolikih prostornih potreba raznovrsnih aktera u prostoru Općine;

* ocjeni mogućnosti prostora da u kontekstu vrijednosti prirodnog i kulturnog nasljeđa odgovori na:
prostorne zahtjeve na razini Općine i na
prostorne zahtjeve na razini lokalnih zajednica.

Dakle, postupak izrade Prostornog plana uređenja Općine zasnivao se na mogućnostima prostora da u skladu s danim uvjetima (zakonskim okvirom i dokumentima prostornog uređenja širih područja) i prirodnim ograničenjima primi određene funkcije bez štete za prirodni okoliš i njegov krajobraz, a sukladno principima "održivog razvoja" i da potom zadovolji potrebe lokalnih sredina.

U cilju ostvarivanja navedenog metodološkog postupka, izrađivač Plana ostvario je suradnju s općinskim službama koje su mu osigurale detaljno upoznavanje prostora

Općine s jedne strane i upoznale ga s potrebama Općine i lokalnih zajednica za prostorom s druge strane. Paralelno su rađene studije koje su obradile prirodnu, graditeljsku, demografsku i gospodarsku komponentu prostora Općine.

Izrađivač plana izvršio je sintezu koja je rezultirala tekstom i grafičkim prilozima uobličenim u elaborat pod nazivom PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE VRSAR.

D. CILJANE IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA VRSAR I S TIME U VEZI PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VRSAR

Izrada ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vrsar i s time u vezi Prostornog plana uređenja Općine Vrsar (dalje: ID UPU Vrsar i PPUO Vrsar) pokrenuta je Odlukom o izradi ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vrsar i s time u vezi Prostornog plana uređenja Općine Vrsar, vezanih isključivo na preraspodjelu smještajnih kapaciteta te povećanja kig i kis na površinama isključive ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Vrsar, objavljenom u Službenim novinama Općine Vrsar, 4/13 i 5/13 (dalje: Odluka o izradi).

Sukladno propisu koji uređuje područje prostornog uređenja izrada i donošenje provedbenog dokumenta prostornog uređenja i s time povezanih izmjena i/ili dopuna prostornog plana šireg područja može provoditi u jedinstvenom postupku, u kojem se donosi zajednička odluka o izradi izmjena i/ili dopuna prostornog plana šireg područja i izradi provedbenog plana, te predmetna Odluka o izradi utvrđuje upravo takav postupak.

Ciljane izmjene i dopune UPU Vrsar i PPUO Vrsar pokrenute su iz razloga što je kroz provedbu navedenih planova utvrđeno da trenutna raspodjela planiranih turističkih smještajnih kapaciteta unutar obuhvata, za pojedina područja ne odgovara stvarnom stanju korištenja, a ni potrebama daljnjeg razvoja. Nadalje, Prostorni plan uređenja Općine Vrsar donesen je u prosincu 2006. godine, te je nakon formiranja Općine Funtana kroz izmjene Prostornog plana Istarske županije izvršena podjela ukupno iskazanih smještajnih kapaciteta na obje Općine. Iz navedenog razloga, a u skladu s prostornim planovima šireg područja u ovom postupku izvršava se revizija stanja, te se utvrđeni raspoloživi kapaciteti planiraju, odnosno raspoređuju sukladno stvarnim potrebama.

Također, radi omogućavanja rekonstrukcije i gradnje na pojedinim površinama isključive ugostiteljsko-turističke namjene unutar građevinskog područja naselja Vrsar, povećavaju se najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis). Planirane korekcije urbanističkih parametara proizlaze iz izmjena Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 90/11) te će omogućiti racionalnije korištenje

prostora unutar naselja i ujedno bolje korespondiranje rekonstruiranih i novih građevina s postojećom izgrađenom strukturom.

Ovako utvrđenim izmjenama omogućuje se ravnomjeran prostorni razvoj naselja Vrsar i njegovih izdvojenih dijelova te posebice poboljšanje kvalitete i unapređenje razvoja turističkih djelatnosti kao vrlo važne grane gospodarstva u Općini Vrsar. Sukladno programskim određenjima Odluke o izradi, ID UPU Vrsar i PPUO Vrsar obuhvaćaju izmjenu isključivo tekstualnog dijela navedenih važećih planova -Urbanističkog plana uređenja Vrsar („Službene novine Općine Vrsar“, 2/12) i Prostornog plana uređenja Općine Vrsar („Službeni glasnik Grada Poreča“, br. 15/06). U tijeku postupka izrade i donošenja ID UPU Vrsar i PPUO Vrsar, a s obzirom na njihov ograničeni i ciljani karakter određen Odlukom o izradi, ne razmatraju se zahtjevi tijela i osoba određenih posebnim propisima, odnosno ostali zahtjevi i primjedbe ukoliko se isti odnose na izmjene koje nisu predmetom Odluke o izradi.

E. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VRSAR

Sukladno Odluci o izradi (Službene novine Općine Vrsar 01/15 od 12. ožujka 2015.) pristupljeno je postupku izrade i donošenja Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Vrsar (dalje: Plan), s ciljevima kako slijedi:

- objedinjavanjem prostornog plana uređenja u jedan elaborat, u svrhu praktičnosti provedbe, a s obzirom da su uslijed izmjene teritorijalnih granica za područje Općine na snazi dva elaborata – *PPUO Vrsar* i *PPUO Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar*

- ažuriranjem Plana sukladno noveliranom zakonskom okviru, uključivo utvrđivanje neuređenih dijelova građevinskog područja i reviziju predviđenih urbanističkih planova uređenja

- ažuriranjem Plana sukladno noveliranom prostornom planu šireg područja – Prostornom planu Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 09/16, 14/16 – pročišćeni tekst)

- revizijom rješenja Plana u dijelovima koji su se pokazali ograničavajućima za razvoj općine i/ili neodgovarajućima u provedbi, a bez utjecaja na ukupni koncept Plana.

F. IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA VRSAR I S TIM POVEZANE IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VRSAR – ORSERA, RADI REKONSTRUKCIJE OSNOVNE ŠKOLE U VRSARU

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vrsar i s tim povezanih Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Vrsar – Orsera, radi rekonstrukcije osnovne škole u Vrsaru (Službene novine Općine Vrsar – Orsera 7/22, 9/22; u daljnjem tekstu: Odluka o izradi), pokrenut je jedinstveni postupak izrade Izmjena i dopuna (u daljnjem tekstu: ID) Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 2/12, 6/14, 9/16; u daljnjem tekstu: UPU), i s tim povezanih ID Prostornog plana uređenja Općine Vrsar – Orsera (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06 i Službene novine Općine Vrsar 6/14, 04/17; u daljnjem tekstu: PPUO).

Predmet ID UPU i ID PPUO su odredbe za provedbu važećeg UPU i važećeg PPUO, koje se odnose na lokaciju određenu sadašnjim katastarskim česticama k.č. 332, 326/1, 327, 325/1 i 328/1, sve k.o. Vrsar, unutar koje je smještena postojeća Osnovna škola Vladimira Nazora u Vrsaru (u daljnjem tekstu: OŠ). Naime, postojeća OŠ sagrađena je na k.č. 332 k.o. Vrsar i na toj se čestici nalazi zgrada škole sa učionicama nižih i viših razreda, kabinetima i pratećim sadržajima, te školska sportska dvorana. S vremenom se značajno povećao broj djece koja pohađaju OŠ, te se pojavila potreba za proširenjem objekta i rekonstruiranjem pripadajuće školske sportske dvorane. Cilj izrade ID UPU i ID PPUO je putem revidiranih i izmijenjenih urbanističkih parametara i drugih uvjeta iz odredbi za provedbu UPU i odredbi za provedbu PPUO – na prethodno određenoj i opisanoj lokaciji – omogućiti kvalitetnu rekonstrukciju postojeće OŠ, sa pratećom školskom sportskom dvoranom.

Sukladno navedenom, ID PPUO odnose se samo na odgovarajuće izmjene i dopune članka 18a. stavka 2. odredbi za provedbu PPUO.

Na temelju članka 109. stavka 4. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), članka 62. Statuta Općine Vrsar – Orsera (Službene novine Općine Vrsar – Orsera 2/21), Odluke o izradi i suglasnosti Ministarstva graditeljstva, prostornoga uređenja i državne imovine: KLASA: 350-02/23-16/27, URBROJ: 531-08-1-2-23-5, od 05. prosinca 2023. godine, Općinsko vijeće Općine Vrsar – Orsera je na sjednici održanoj dana 27. prosinca 2023. godine donijelo Odluku o donošenju izmjena i dopuna odluke o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Vrsar – Orsera (Službene novine Općine Vrsar – Orsera 15/23). Na temelju članka 113. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23), te članka 42. Statuta Općine Vrsar – Orsera (Službene novine Općine Vrsar – Orsera 02/21), Općinsko vijeće na sjednici održanoj 11. 06. 2024. godine utvrdilo je Pročišćeni tekst odredbi za provedbu i grafičkog dijela Prostornog plana uređenja Općine Vrsar -Orsera, radi objave (Službene novine Općine Vrsar – Orsera 11/24).

G. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VRSAR – ORSERA (2026.)

Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Vrsar – Orsera (Službene novine Općine Vrsar – Orsera 2/22; dalje: Odluka o izradi), pokrenut je postupak izrade Izmjena i dopuna (dalje: ID) Prostornog plana uređenja Općine Vrsar – Orsera (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06 i Službene novine Općine Vrsar 6/14, 04/17; dalje: Plan).

Razlog za pokretanje postupka izrade i donošenja ID Plana, određen je člankom 3. Odluke o izradi ID Plana, kako slijedi:

– Preispitivanje i preraspodjela smještajnih kapaciteta na površinama isključive ugostiteljsko turističke namjene: – unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene; – unutar građevinskog područja naselja na lokacijama ugostiteljsko-turističke namjene

– Usklađenje smjernica i urbanističkih parametara turističkih lokacija u naselju Vrsar, unutar obuhvata važećeg Urbanističkog plana uređenja Vrsar (izrada čijih izmjena i dopuna je u tijeku)

– Usklađenje smjernica za izradu urbanističkih planova izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko – turističke namjene

– Sagledavanje i preispitivanje svih građevinskih područja izvan naselja, u kontekstu planova više razine, te zakonskih propisa

– Razmatranje mogućnosti planiranja drugih površina ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja, a u skladu s prostornim planom više razine i zakonskim propisima

– Analiza i preispitivanje razgraničenja i definiranja površina prema namjenama: unutar građevinskog područja naselja, te unutar građevinskih područja izvan naselja za izdvojene namjene, kao i površina izvan građevinskog područja

– Razmatranje mogućnosti proširenja građevinskih područja i korekcija građevinskih područja za nekoliko naselja koja za to zadovoljavaju uvjete prema prostornim planovima više razine i zakonskim propisima, a sukladno rezultatima analize opravdanosti zahtjeva

– Razmatranje mogućnosti redistribucije površina građevinskog područja pojedinih naselja sukladno njegovim razvojnim potrebama

– Sagledavanje i preispitivanje pojedinih infrastrukturnih rješenja ovisno o prostorno-razvojnim potrebama Općine

– Preispitivanje pojedinih planskih rješenja sukladno razvojnim potrebama Općine Vrsar – Orsera.

Detaljnija pojašnjenja razloga za pokretanje ID Plana dana su u članku 5. Odluke o izradi ID Plana, kroz opis stanja u obuhvatu. Ciljevi i programska polazišta izrade ID Plana određeni su člankom 6. Odluke o izradi ID Plana.

Cilj izrade ID Plana je usklađenje Plana s PPIŽ, usklađenost Plana s propisima te pojednostavljenje provedbe. Kroz izradu ID Plana, u skladu sa planovima više razine, preispituju se i razmatraju dosadašnja planska rješenja te se, ovisno o analizi za pojedina područja, po potrebi predlažu kvalitetnija i adekvatnija rješenja, sukladna potrebama Općine. Programska polazišta temelje se na trenutno važećim prostornoplanskim dokumentima u obuhvatu, dokumentima prostornog uređenja više razine, zakonskim propisima, cjelovitom sagledavanju i uvažavanju specifičnosti, prirodnih i kulturnih vrijednosti i karakteristika prostora, te stvarnim razvojnim potrebama Općine Vrsar – Orsera. Kako je navedeno u članku 7. stavku 2. Odluke o izradi ID Plana, ID Plana izrađuju se u skladu s Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15). Stoga se u ovom postupku ažuriraju podloge Plana georeferencirane u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM, te na odgovarajući način kvalitativno prenose podaci grafičkog dijela Plana na nove podloge ID Plana.

I. POLAZIŠTA

I.I. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE VRSAR U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAV ŽUPANIJE I DRŽAVE

I.I.I. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Sukladno Zakonu o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (NN 86/06, 125/06, 16/07, 95/08, 46/10, 145/10, 37/13, 44/13, 45/13, 110/15) Općina Vrsar – Orsera (dalje: Općina) je jedinica lokalne samouprave u sastavu Istarske županije (dalje: IŽ), s naseljima koja ulaze u sastav Općine navedenim kako slijedi: Begi, Bralići, Delići, Flengi, Gradina, Kloštar, Kontešići, Marasi, Vrsar – Orsera. Sjedište Općine, Općinskog vijeća i Općinskog načelnika je u Vrsaru-Orsera, Trg Degrassi 1. Prema podacima registra prostornih jedinica (dalje: RPJ), granice Općine teritorijalno obuhvaćaju dio poluotoka Istre te pripadajuće otočiće i hridi u ukupnoj kopnenoj površini 3645,94 ha (36,46 km²).

POVRŠINA PODRUČJA OPĆINE ISKAZANA PO KARAKTERISTIČNIM KOMPONENTAMA

komponenta	površina (ha)	površina (km²)
kopno („kontinent“) – dio istarskog poluotoka	3609,608	36,10
otočići (8) i hridi (8), ukupno 16	36,327	0,36
Općina Vrsar, ukupno	3645,935	36,46

POVRŠINE PODRUČJA NASELJA U SASTAVU OPĆINE

Naselje	površina (km²)	površina (ha)	udjel u ukupnoj površini Općine Vrsar (%)
BEGI	0,87	87,184	2,39
BRALIĆI	0,80	80,332	2,20
DELIĆI	0,98	98,403	2,70
FLENGI	3,88	388,290	10,65
GRADINA	1,70	170,076	4,66
KLOŠTAR	5,85	585,292	16,05
KONTEŠIĆI	1,05	105,085	2,88
MARASI	6,11	611,434	16,77
VRSAR – ORSERA	15,20	1519,839	41,69
Općina Vrsar – ukupno	36,46	3645,935	100,00

Izvor: Državna geodetska uprava (dalje: DGU) – RPJ

Promotreno pobliže, područje Općine se u smjeru istok-zapad prostire duž sjeverne obale Limskog kanala u duljini cca 10 km, te svojim zapadnim dijelom obuhvaća

segment središnjeg dijela zapadne obale Istre s pripadajućim otočićima i hridima . „Dubina“ područja Općine od sjeverne obale Limskog kanala prema sjeveru istarskog poluotoka približno iznosi 2,9 – 4,7 km.

OSNOVNI PODACI O PODRUČJU I NASELJENOSTI PODRUČJA OPĆINE

OPĆINA VRSAR – ORSERA					
Površina:	36,46 km²				
Broj naselja:	9				
Gustoća naselja:	246,85				
Obilježja naseljenosti, po popisnim godinama	2001	2011	2021	11/01	21/11
Broj stanovnika na području Općine	2237	2162	1923	0,97	0,89
Broj st. na području naselja Vrsar – Orsera	1872	1771	1535	0,95	0,87
Ukupan broj st. na području ostalih naselja	365	391	388	1,07	0,99
Udio st. sjedišta Općine u stanovništvu Općine (%)	83,68	81,91	79,82	0,98	0,97
Gustoća naseljenosti Općine (st./km²)	61,36	59,30	52,74	0,97	0,89
Gustoća naseljenosti na podr. naselja Vrsar – Orsera	123,17	116,53	101,00	0,95	0,87
Gustoća naseljenosti na uk. podr. ostalih naselja	17,17	18,39	18,25	1,07	0,99

Izvori: DGU – RPJ, publikacije DZS

Prema Popisu 2011., na području Općine živjelo je 2162 stanovnika (59,3 stanovnika/km²), a prema rezultatima Popisa 2021. na području Općine živi ukupno 1923 stanovnika (52,7 stanovnika/km²). Na otočićima i hridima u sastavu Općine nema stalnih stanovnika. Prema Registru otoka, otočići Koversada i Sv. Juraj su povremeno nastanjeni.

Iz osnovnih podataka o području i naseljenosti područja Općine, razvidno je da je od ukupnog broja stanovnika na području današnje Općine, cca 4/5 (tj. cca 80%) koncentrirano na području naselja Vrsar, odnosno da tek cca 1/5 (cca 20%) stanovništva živi na području ostalih osam naselja u sastavu Općine.

1.1.1.1. SMJEŠTAJ, VELIČINA I GEOPROMETNI POLOŽAJ

Područje Općine smješteno je na zapadnom priobalnom dijelu istarskog poluotoka, južno od grada Poreča. Graniči sa područjima sljedećih jedinica lokalne samouprave (JLS): na sjeveru s područjem Općine Funtana i područjem Grada Poreča – Parenzo, na sjeveru i istoku s područjem Općine Sv. Lovreč te u krajnjoj jugoistočnoj točki s područjem Općine Kanfanar. Limski kanal razdvaja područje Općine od područja Grada Rovinja. Geografski-povijesno, područje Općine smatra se dijelom Poreštine – njenim najjužnijim dijelom. Današnje područje Općine naziva se i Vrsarštinom.

Od ukupno 41 JLS u sastavu IŽ, Općina je 29. po veličini područja JLS. Postotni udjel površine Općine Vrsar u ukupnoj (kopnenoj) površini IŽ je 1,30%.

KARAKTERISTIČNI BROJČANI POKAZATELJI (2001. – 2011. – 2021.) ZA OPĆINU I ISTARSKU ŽUPANIJU

prostorna jedinica	površina		stanovnici					
			Popis 2001.		Popis 2011.		Popis 2021.	
	km²	%	broj	%	broj	%	broj	%
Istarska županija	2814,46	100	206344	100	208055	100	195237	100
Općina Vrsar	36,46	1,30	2237	1,08	2162	1,04	1923	0,98

USPOREDBA POKAZATELJA NASELJENOSTI I KRETANJA BROJA STANOVNIKA (2001. – 2011. – 2021.) ZA OPĆINU, ISTARSKU ŽUPANIJU, JADRANSKU HRVATSKU I RH

prostorna jedinica	stanovnici			gustoća naseljenosti			indeks kretanja broja stanovnika	
	Popis 2001.[1]	Popis 2011.	Popis 2021.	2001.	2011.	2021.	11/01	21/11
Općina Vrsar	2237	2162	1923	61,35	59,30	52,74	96,65	88,95
Istarska županija	206344	208055	195237	73,32	73,92	69,37	100,83	93,84
Jadranska Hrvatska	1427008	1411935	1298522	57,79	57,18	52,59	98,94	91,97
Republika Hrvatska	4437460	4284889	3871833	78,45	75,76	68,45	96,56	90,36

Izvori: broj stanovnika – DZS RH; površine prostornih jedinica: – RPJ (NIPP)

Geoprometni položaj Općine može se smatrati povoljnim. Državna cesta D75 prolazi područjem Općine, a preko županijske ceste ŽC 5209 ostvaruje se najkraća i najbrža veza s A9 (na području Općine Sv. Lovreč).

1.1.1.2. PRIRODNE SVOJSTVENOSTI KRAJA

Geološka građa i reljef

Prema geološkoj i geomorfološkoj strukturi, Općina Vrsar pripada području tzv. Crvene Istre koju karakterizira relativno niski i valoviti ravnjak (pretežito između 30 i 100 mnm) te pedološki supstrat zemlja crvenica (terra rossa) na vapnencima – crveno, krški porozno tlo, znatnim udjelom duboko i pogodno za poljoprivredu većine mediteranskih kultura. Područje same Općine karakteriziraju blago valoviti reljefni oblici koji se uzdižu od jugozapadnog prema sjeveroistočnom dijelu Općine. Zaleđe područja katastarskih općina Lim i Gradina ima izraženu površinsku prisutnost nalazišta

[1] Ukupan broj stanovnika Općine je izračunat na temelju podataka o stanovništvu po naseljima u sastavu današnje Općine.

gornjojurskog vapnenačkog materijala i stijena. Najviša točka je vrh Veliki Major (189 mnm), u sjeveroistočnom dijelu Općine, sjeverno-sjeveroistočno od mjesta Marasi odnosno južno-jugoistočno od mjesta Begi. Reljefno zasebnu cjelinu čini područje Limskog zaljeva odnosno Limskog kanala koji predstavlja duboku hidrološku depresiju te je sukladno specifičnostima proglašen posebnim rezervatom u moru, a obronci istog čine zaštićeni krajolik.

Obala i more

Promatrano u kontekstu 41 JLS koliko ih se nalazi u IŽ, Općina površinom spada u skupinu manjih jedinica, ali s razmjerno dugim obalnim pojasom. Obala kontinentalnog dijela Općine proteže se približno od početka Limskog kanala (sam Vrh Lima nalazi se izvan područja Općine) do granice s Općinom Funtana čineći tako cca 57,5% granice „kontinentalnog" dijela Općine. Pribroje li se tome obalne crte 16 pripadajućih otočića i hridi, ukupna duljina obalne crte Općine je cca 30 km, što je 65% ukupne duljine granica (kopnenog) područja Općine.

More uz obale Općine pripada akvatoriju sjevernog Jadrana poznatog pod nazivom Venecijanski zaljev. Obilježje tog akvatorija jest mala dubina (srednja dubina kreće se između 35 i 40 metara) te prevladavajuća morska struja koja se kreće u smjeru sjeverozapada.

Značajno obilježje obale od Limskog kanala te dalje prema sjeveru sve do Funtane izvori su pitke vode koji se nalaze u neposrednoj blizini mora, ali nikada ne zaslanjuju niti presušuju. Funtana je poznatija po tim izvorima, ali zabilježena ih je nekolicina i na području Općine. K tome, iz povijesnih se izvora nazire da su i Vrsar (Urs aria) i Funtana (od lat. fans) dobili mjesne nazive po ovdašnjim stalnim izvorištima (=virovima) žive vode.

Klima

Pod neposrednim utjecajem Jadranskoga mora, čiji termički utjecaj zbog niska reljefa prodire dublje u kopno, klimatski tip Cfa (po W. Koppenu) – umjereno topla vlažna klima s vrućim ljetom – bitno je geografsko obilježje na području Općine Vrsar. Području pripada i sjeverna obala Limskog zaljeva te dio morskoga dijela Limskog zaljeva.

Prosječna temperatura zraka je 13,5°C, dok je srednja temperatura u kolovozu 22°C. Zime su kišne i blage, a srednja temperatura u siječnju iznosi 5°C. Srednja godišnja količina oborina iznosi 903 mm pri čemu je najsušniji dio godine u ljetnim mjesecima, dok je najkišovitije razdoblje u listopadu. Klimatska osobitost Općine Vrsar jest relativno visoka vrijednost vlažnosti koja u prosjeku iznosi 76%, a rijetko pada ispod 70%. Na području Općine dominiraju za istarski poluotok tipični vjetrovi i to

sjeveroistočnjak (bura), jugoistočnjak (jugo) i jugozapadnjak (garbinada ili lebić), a česti su zapadni te istočni vjetar.

Vegetacija i životinjski svijet

Klimatske osobitosti i sastav tla, uz akumulirane antropogene utjecaje, bitno predodređuju vegetaciju i životinjski svijet na prostoru Općine. Floru karakterizira zimzelena i listopadna vegetacija šuma te šikarasta i travnjačka vegetacija. Uskim obalnim pojasom te unutrašnjim kopnenim dijelom Limskog kanala dominiraju zajednice hrasta crnike i crnog jasena te vegetacija planike, mirte, lemprike, zelenike, tršlja i velikog vrijesa. U određenim predjelima ove šume miješaju se s listopadnim šumama, pa poprimaju prijelazni oblik u kojem susrećemo i hrast medunac te bjelograb.

Najveći dio šuma ovog prostora pripada submediteranskoj zoni kojom dominiraju hrast medunac, bijeli grab, šmrika, brnistra i drača, a kao degenerativni oblik šuma javlja se garig i veliki vrijes. Od travnjačke vegetacije najraširenija zajednicu čine kršin i mlječika, a u obalnoj zoni javljaju se sunovrat, čepljez, trputac i mrižica.

Rasprostranjene biljne zajednice utjecale su i na razvoj bogatog kopnenog i morskog životinjskog svijeta koji se također ističe među prirodnim obilježjima područja Općine.

Limski zaljev

Riječ je o potopljenoj riječnoj dolini i njezinu ušću u more koja čini prirodni nastavak Drage što se od Pazina pa ispod Tinjana, Svetog Petra u Šumi, Kringe i Dvigrada proteže prema moru. Limski zaljev nastao je kao posljedica podizanja morske razine u doba posljednje oledbe kada je more potopilo dolinu Pazinčice, koja je poslije postala ponornicom. Sjeverna obala Limskog zaljeva – na području Općine – izložena je suncu pa je stoga obrasla tipično sredozemnim zimzelenim raslinjem, za razliku od južne, koja je orijentirana na sjever pa stoga pokazuje kontinentalne značajke u izrazito većoj mjeri, što se ogleda i u listopadnom raslinju. Dužina zaljeva od obalnoga ruba zapadne Istre do najudaljenijega dijela morem ispunjene doline iznosi 12,8 km, a sa suhim dijelom Limske drage u nastavku ukupna dužina iznosi oko 35 km. Na samom ulazu, širina zaljeva iznosi 600 m, u središnjem dijelu oko 400 m, a pri kraju oko 200 m. Na ulazu u zaljev visina je obale na sjevernoj strani 26 m, na južnoj 67 m, dok je u središnjem dijelu na objema stranama visina kota obala oko 95 m. Pri samome kraju kote su 177 m na sjevernoj strani i 230 m na južnoj (kota postojeće Crkvice svetog Martina). Od 1964. godine zakonom je zaštićen geomorfološko-hidrogeološki lokalitet u kategoriji značajnih krajobraza. Godine 1980., pripadajuće mu more i podmorje proglašeno je posebnim rezervatom u moru. Obale Limskog zaljeva poznate su i po nekoliko pećina i polu pećina te po špiljskim objektima. Prirodni ambijent Limskog zaljeva bio je ishodište najstarije dokumentirane nastanjenosti ovoga dijela Istre, a pogled naovamo tijekom svih povijesnih razdoblja ukazuje na izrazito dug kontinuitet čovjekova

nastanjivanja i boravljenja kako u samome zaljevu tako i na njegovim obroncima, zaravnima i okolnim brežuljcima. Stoga Limski zaljev nije isključivo prirodni fenomen nego i jedan osobit ambijent čovjekova dugovjeka nastanjivanja s otkrivenim brojnim materijalnim tragovima čovjekove prisutnosti, ali vjerojatno i brojnijim tragovima odnosno lokalitetima koje treba otkriti i istražiti.

1.1.2. PROSTORNO-RAZVOJNE I RESURSNE ZNAČAJKE

Potencijal skoro svakog prostora, pa tako i prostora na kojemu se prostire Općina, za ukupni gospodarski, društveni i kulturni razvoj zavisi i ogleda se u nekoliko povoljnih, odnosno nepovoljnih čimbenika.

Načelno to bi prvenstveno trebali biti:

• prostor i okoliš sa svojim resursima i elementima koji se u njemu pojavljuju i koji predstavljaju prirodni temelj svakog života i razvitka. Uglavnom su ograničeni i neponovljivi;

• stanovništvo, broj, struktura, raspodjela, osobine, način života i njegove potrebe;

• sustav zajedničkog života stanovništva, mreža naselja i manjih središta u mreži seoskih naselja;

• povezanost pojedinih područja Općine međusobno i sa širim državnim prostorom, cestovnim, vodenim, zračnim i drugim infrastrukturnim sustavima;

• postojeće gospodarske jedinice razmještene u prostoru, njihova proizvodna i uslužna funkcija;

• sustav društvenih službi i njihovi objekti, obrazovne, kultura, zdravstvo, socijalna skrb itd.;

• organizacija od države do općine u svim njenim oblicima, do sustava lokalne uprave i samouprave, koja funkcionalno i hijerarhijski sudjeluje u procesu donošenja odluka važnih za tijek zajedničkog života i razvitka;

• geopolitički položaj, gospodarsko i strateško okruženje.

Posebnim vrijednostima resursima smatraju se:

• zaštićena područja prirode;

• spomenici graditeljske baštine;

• razvedena morska obala /tamo gdje postoji/;

• resursi: prirodne šume, nezagađena tla, rezerve pitke vode, očuvani kultivirani krajobraz i veliki dio prirodne obale mora.

Prirodni resursi

Na području Općine nema značajnijih sirovinskih i energetskih izvora, kao ni izvora pitke vode. Osim turizma i poljodjelstva, značajno je priobalno more i marikultura u Limskom kanalu. Jedno od naših najpoznatijih uzgajališta smješteno je u Limskom kanalu gdje su se pokazali vrlo povoljni uvjeti za ovu djelatnost.

Gospodarenje šumama

Šume na području Istarske županije predstavljaju u gospodarskom smislu značajni potencijal za proizvodnju ne samo drvne mase već i velikog spektra sporednih šumskih proizvoda (divljač, gljive, šumski plodovi) te korištenje šuma u turizmu. Na području Vrsara nema značajnijeg korištenja šuma u smislu drvne mase. Dapače, šume ovog područja mnogo su "isplativije" u svojim drugim funkcijama. Karakteristična je i funkcija sprečavanja erozije na strmim padinama Limskog kanala, čime štite zaljev od zamuljivanja.

Poljoprivreda

Daljnjim razvojem turizma javlja se tendencija opadanja interesa bavljenja poljoprivrednom djelatnošću, posebice tamo gdje nema mogućnosti bavljenja intenzivnom proizvodnjom. Ipak, rekultiviranjem zapuštenih vinograda, postupno se obnavljaju zapuštene površine, sada pod intenzivnim nasadima. Od interesa je zadržati i razvijati postojeće potencijale poljoprivredne proizvodnje, povezane s doradbenim kapacitetima, stimuliranjem domaće proizvodnje zdrave hrane revitalizacijom obiteljskih gospodarstava, koja bi bila komplementarna razvoju agroturizma.

Prirodna i krajobrazna baština

Orijentacije Općine ka turizmu već je ostavila traga na velikom dijelu njene prirodne obale koja je urbanizirana i prilagođena potrebama obavljanja turističkih djelatnosti. To je naročito vidljivo na zapadnoj obali Općine, dok je južna obala, uz Limski kanal uglavnom očuvana u svom izvornom obliku.

Zaleđe "turističkog pojasa" čini miješani krajolik sastavljen od poljodjelskog zemljišta pod kulturama, i dijelova zaostalog prirodnog obraštaja. Najčešće kulture su maslina, vinograd i nešto manje voćnjaci te povrtlarske kulture.

S gledišta temeljne zadaće uređenja prostora Općine, uvažavajući promjene imovinskopravnog sustava, od važnosti su:

• opasnosti neracionalnog korištenja prostora,

• opasnosti koje izviru iz želja da se u građevna područja uključe općinska zemljišta iako su ona često nepodesna za izgradnju,

• opasnosti povećanog interesa za izgradnjom na određenim atraktivnim dijelovima vizualno interesantnih, ali time i eksponiranih prostora, te na plodnim tlima.

Kulturno-povijesna baština

Značajno ishodište za daljnji gospodarski i kulturni razvitak treba imati kulturno-povijesno naslijeđe.

Geografsko-prometni položaj

Povoljan geoprometni položaj bez dvojbe pruža dobre mogućnosti za razvoj turističkog gospodarstva Općine. Blizina državne granice sa Slovenijom i položaj državne ceste D75 koja prolazi područjem Općine, osiguravaju i u budućnosti dobre geografsko-prometne parametre za budući gospodarski razvitak.

Stanovništvo i naselja

Jaka koncentracija izgradnje u obalnom pojasu nije povoljna niti u smislu velike koncentracije izgradnje, niti u smislu očuvanja krajobraza.

Društvene djelatnosti

Sustav društvenih djelatnosti razvijen je sukladno razini razvijenosti cijele Općine. Postojeća mreža društvenih djelatnosti smještena je uglavnom u sklopu naselja Vrsar (jer razvijenije mreže naselja praktično i nema).

1.1.3. PLANSKI POKAZATELJI I OBAVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA I OCJENA POSTOJEĆIH PROSTORNIH PLANOVA

1.1.3.1. KONCEPTUALNA OBILJEŽJA PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINE U VAŽEĆIM DOKUMENTIMA PROSTORNOG UREĐENJA

Na temelju članka 81. Ustava Republike Hrvatske i članka 52. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) Hrvatski sabor na sjednici 13. listopada 2017. donio je

Strategiju prostornog razvoja Republike Hrvatske (dalje: Strategija). Navedenim su, sukladno čl. 197. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17), Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske koju je donio Hrvatski sabor na sjednici održanoj 27. lipnja 1997. i Odluka o izmjenama i dopunama Strategije prostornog uređenja Republike Hrvatske (NN 76/13) stavljene izvan snage, a Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (NN 50/99, 84/13; dalje: Program) ostaje na snazi do stupanja na snagu Državnog plana prostornog razvoja. Program definira prioritete razvoja RH za naredno razdoblje i u njemu se Općina može prepoznati posredno u smislu usmjerenja razvoja, od razvoja društvene i tehničke infrastrukture do zaštite prirodne i kulturne baštine, a osobito mora i morske obale. Smjernice određene Programom su na odgovarajući način ugrađene u prostorni plan Istarske županije koji je – u odnosu na ovaj Plan – prostorni plan šireg područja i više razine.

Prostorni plan Istarske županije

Cijelo područje Općine dio je obuhvata prostornog plana – dokumenta prostornog uređenja na snazi – područne (regionalne) razine: Prostornog plana Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11–pročišćeni tekst, 13/12, 09/16, 14/16-pročišćeni tekst) – pokrata: PPIŽ.

Prema korištenju, PPIŽ razgraničuje prostor na: površine za građenje (antropogena područja) i prirodna područja (šumsko i poljoprivredno zemljište te površine voda i mora). Površine za građenje i uređenje prostora određuju se unutar građevinskih područja i izvan građevinskih područja.

Građevinska područja određuju se za smještaj: naselja, gospodarske namjene, sportske namjene, groblja, gospodarenja otpadom.

Izvan građevinskog područja građevine se grade i prostori uređuju kao: građevine infrastrukture, rekreacijske površine, građevine obrane, građevine za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina, građevine u funkciji poljoprivrede, šumarstva i lovstva, prirodne plaže.

PPIŽ prostor prema namjeni razgraničuje na: površine naselja, površine izvan naselja za izdvojene namjene, poljoprivredne, šumske i rekreacijske površine, površine voda i mora.

Razgraničenje prostora prema namjeni prikazano je shematski kartografskim prikazom 1. PPIŽ, pri čemu su površine koje su manje od 25 hektara označene samo simbolom. Prostornim planom uređenja općine i grada (dalje: PPUO/G) provodi se detaljnije razgraničenje prostora prema namjeni, sukladno PPIŽ. U slučaju da se prostornim planovima lokalne razine, a nakon analize provedene temeljem kriterija utvrđenih u PPIŽ, eliminira planirana/potencijalna namjena utvrđena u PPIŽ, namjena prostora na

tim lokacijama, u prostornim planovima lokalne razine, mora odgovarati postojećoj namjeni prostora.

Razgraničenje površine naselja utvrđuje se u PPUO/G određivanjem granica građevinskih područja naselja, a prema uvjetima za određivanje građevinskih područja naselja iz PPIŽ. Površine naselja su izgrađene površine i površine planirane za uređenje, razvoj i proširenje postojećeg naselja. U površinama naselja se, osim stanovanja, smještaju sve spojive funkcije sukladne značenju naselja, kao što su: javna i društvena namjena, gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, ugostiteljsko-turistička i sl.), sportsko – rekreacijska namjena, javne zelene površine, površine infrastrukturnih sustava, groblja, posebne namjene i sl. Kod planiranja broja stanovnika za građevinsko područje naselja ne računa se projekcija rasta povremenih stanovnika unutar naselja (postojeći povremeni stanovnici se računaju). Bruto gustoća iskazuje se kao omjer zbroja planiranih stanovnika i površina svih izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja, unutar i izvan ZOP-a. Temelj za dimenzioniranje građevinskih područja naselja je projekcija stanovništva od 227.714 stanovnika Županije u 2020.godini.

Prema PPIŽ, IŽ će se i nadalje razvijati kao policentrična regija s naseljima IŽ raspoređenim u 6 skupina.

RASPORED NASELJA OPĆINE VRSAR PREMA PPIŽ

raspored		naselje
Područna i lokalna središta (1000 – 7000 stanovnika)	B. Ostala jača središnja naselja (lokalna središta)	Vrsar
Ostala manja lokalna središta (dio razvojno slabijih naselja)		Gradina
Ostala naselja – sela i zaseoci koji uglavnom nisu referentna točka za svoju okolicu; njihova komunikacija sa užom i širom socijalnom okolinom je skromnijih razmjera		Flengi Delići Kloštar Marasi Bralići Kontešići Begi

Uvjeti za utvrđivanje građevinskih područja naselja unutar statističkih granica naselja sa više od 100 stanovnika su bruto gustoća od najmanje 10 planiranih stanovnika/ha ukupne površine građevinskih područja, od kojih se najviše 50% može odnositi na neizgrađeni dio. Ako se ovo građevinsko područje nalazi unutar ZOP-a s polovicom ili više svoje površine, osim gustoće stanovanja primjenjuju se i odredbe Zakona. Na području ovih naselja preporučuje se, uz osnovnu namjenu (stanovanje), osigurati i do 10-15% površine za namjene prometa, kao i do 15% za ostale javne i zelene površine. Stanovanje se planira kao pretežita namjena.

Uvjeti za utvrđivanje građevinskih područja naselja unutar statističkih granica naselja sa 100 ili manje od 100 stanovnika su bruto gustoća od najmanje 5 planiranih stanovnika/ha ukupne površine građevinskih područja, od kojih se najviše 50% može odnositi na neizgrađeni dio. Ako se ovo građevinsko područje nalazi unutar ZOP-a s polovicom ili više svoje površine, osim gustoće stanovanja primjenjuju se i odredbe Zakona. Na području ovih naselja stanovanje se planira kao pretežita namjena, uz izuzetak ruralnih naselja bez izgleda opstanka ili s malim izgledima opstanka za koja PPIŽ daje posebne odredbe.

U slučajevima kada postojeća građevinska područja naselja i izdvojenih dijelova naselja ne zadovoljavaju uvjete utvrđene u PPIŽ, ista se ne mogu povećavati, ali se dozvoljava zadržavanje postojeće površine građevinskog područja i u varijanti planske realokacije unutar statističke granice predmetnog naselja. Ako se građevinsko područje naselja ili njegov izdvojeni dio nalazi unutar statističkih granica dva ili više naselja, kod utvrđivanja uvjeta za njegovu veličinu primjenjuju se uvjeti onog naselja unutar kojeg se nalazi veći dio površine tog građevinskog područja.

Izdvojene namjene su specifične funkcije koje se svojom veličinom, strukturom i načinom korištenja razlikuju od naselja te koje funkcioniraju u prostoru kao autonomne prostorne cjeline.

Izdvojene namjene za koje se određuje građevinsko područje odnose se na: groblja, sportsku namjenu, gospodarenje otpadom i gospodarsku namjenu: proizvodnu, poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu.

Ugostiteljsko-turistička namjena može se planirati u građevinskim područjima naselja, u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke i sportske namjene – golf igrališta i sportski centri određeni PPIŽ-om.

Turističko razvojno područje (TRP) – je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja namijenjeno razvoju ugostiteljsko-turističke djelatnosti, fizički i infrastrukturno izdvojeno iz građevinskih cjelina naselja.

Turističko područje (TP) – je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene limitirano veličinom i smještajnim kapacitetom. Unutar TP-a može se planirati izgradnja pojedinačne zgrade ili kompleksa zgrada, koje čine zatvorene funkcionalne i tehnološke cjeline. TP-ovi se planiraju na lokacijama posebne vrijednosti i u ambijentu koji nije determiniran drugim vrstama izgradnje. TP-ovi prvenstveno trebaju poslužiti za valorizaciju izrazitih krajobraznih i drugih vrijednosti prostora. Njihova veličina se limitira najmanjom površinom 0,3 ha i najvećom površinom 2 ha, odnosno najvećim kapacitetom 150 postelja i najvećom gustoćom korištenja 120 postelja/ha.

Turistička zona (TZ) – je dio građevinskog područja naselja ili dio građevinskog područja golf igrališta namijenjen ugostiteljsko-turističkoj djelatnosti. Unutar TZ-a se u prostornim planovima lokalne razine određuju površine za izgradnju smještajnih građevina, površine za izgradnju pratećih ugostiteljsko-turističkih sadržaja, površine za izgradnju servisnih i opskrbnih sadržaja u funkciji turizma, kao i površine namijenjene infrastrukturnim građevinama, a sve unutar jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline sa jedinstvenim upravljanjem.

PPIŽ je odredio najveći dopušteni turistički smještajni kapacitet za svaku općinu/grad, a koji za područje Općine iznosi 22 000. U navedeni smještajni kapacitet zbrajaju se kapaciteti vrste smještaja iz: – Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli, – Pravilnika o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine „kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“, a ne zbrajaju se kapaciteti vrste smještaja iz: – Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji drugih vrsta ugostiteljskih objekata za smještaj iz skupine „kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“, – Pravilnika o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu, – Pravilnika o pružanju ugostiteljskih usluga u seljačkom domaćinstvu, te – vezovi plovila u lukama nautičkog turizma.

PPIŽ određuje položaj, vrstu, najveću veličinu i najveći kapacitet izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene; za područje Općine:

Položaj	Status izgrađenosti područja	hoteli (T1)	turističko naselje (T2)	kamp - autokamp (T3)	turističko područje (TP)	max. veličina /ha/	max. kapacitet /postelja/
Valkanela-Vrsar	Post.			x		45,1	4500
Koversada	Post.	x	x	x		126,0	12000
Lim	Post.				x	0,5	60

U PPUO/G mogu se planirati samo ona turistička razvojna područja (unutar i izvan ZOP-a) i turistička područja (unutar ZOP-a), koja su određena u PPIŽ, a turistička područja izvan ZOP-a mogu se planirati na način da površine i broj postelja ne prelaze najveće dozvoljene vrijednosti određene PPIŽ-om.

Izdvojene namjene za koje se u PPUO/G ne određuje građevinsko područje su: rekreacijska namjena, infrastrukturne građevine, područja posebne namjene, površine za eksploataciju mineralnih sirovina, namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, gospodarenju u šumarstvu i lovstvu i prirodne plaže.

U površinama izvan naselja za izdvojene namjene ne može se planirati nova stambena namjena.

Osnovno razgraničenje namjene poljoprivrednih, šumskih i rekreacijskih površina prikazano je na kartografskom prikazu 1. PPIŽ. Temeljem dodatnih analiza, detaljnije razgraničenje ovih površina određuje se u PPUO/G, uzimajući u obzir programe za gospodarenje državnim šumama i šumama šumoposjednika.

Detaljno razgraničenje mora i vodnih površina, kao i detaljnije planiranje njihove namjene određuje se u PPUO/G, prema kriterijima određenim u PPIŽ. Razgraničenje kategorija vodotoka prema ekološkom stanju određuje se u prostornim planovima lokalne razine.

Djelatnost marikulture može se odvijati isključivo u područjima predviđenim u PPIŽ. Među lokacijama namijenjenim marikulturi, od dijelova akvatorija uz obale Općine navodi se Limski kanal. PPŽ određuje da se marikultura razvija prvenstveno u potencijalu uzgoja školjkaša.

Površine za infrastrukturu razgraničuju se na: – površine predviđene za linijske infrastrukturne građevine (planirane i postojeće građevine), – površine predviđene za ostale infrastrukturne građevine (planirane i postojeće građevine). Razgraničenje površina izvan naselja za linijske infrastrukturne građevine provodi se detaljnim

određivanjem namjena u PPUO/G, a prema kriterijima iz Tablice 1. Odredbi PPIŽ. – Kriteriji razgraničenja infrastrukturnih koridora van naselja (širina u metrima).

PPIŽ upućuje na modernizaciju postojećih kapaciteta i sigurnosne opreme te povećanje razine uslužnosti Aerodroma Vrsar.

Za „Aerodrom Vrsar“ PPIŽ određuje da razvoj treba usmjeriti na modernizaciju postojećih kapaciteta i sigurnosne opreme te povećanje razine uslužnosti, kao što su: – proširenje upravne zgrade s uređenjem pratećih sadržaja, – produljenje uzletno-sletne staze, – povećanje kategorije aerodroma. Također, PPIŽ je utvrdio lokacije helidroma na području Općine: – helidromi interventne namjene: „Aerodrom Vrsar“ (planiran u sklopu postojeće infrastrukture); – helidromi namijenjeni za vlastite potrebe (komercijalni): „Stancija Grande“ (planirana lokacija), TZ „Belvedere“ u naselju Vrsar (planirana lokacija).

1.1.3.2. OCJENA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE I RAZINA NJENE OSTVARENOSTI

Prema Odluci o donošenju PPIŽ (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11–pročišćeni tekst, 13/12, 09/16, 14/16-pročišćeni tekst) – II – Ciljevi razvoja i načela organizacije prostora, točki 2. članka 3., do 2020. godine planirano je doseći broj od 227.714 stanovnika na području IŽ. Kako je u ovom Obrazloženju prethodno navedeno – broj stanovnika IŽ prema konačnim rezultatima Popisa 2021. iznosi 195 237 stanovnika. Općenito promatrano, prostorni razvoj planiran u PPIŽ ostvaruje se razmjerno sporim tempom.

Od prostornih planova lokalne razine, na području Općine na snazi je niz prostornih planova užih područja. Prostorni planovi užih područja novije generacije odgovaraju razvojnim potrebama Općine. Međutim, složeni vlasničkopravni odnosi, promjene u propisima iz djelokruga prostornog uređenja te u nizu posebnih propisa, karakteristična prisutnost „više generacija“ prostornih planova užih područja (PUP / DPU / UPU) čiji se obuhvati preklapaju te dvojbe pri primjeni tih i takvih planova, na specifičan način uvjetuju i otežavaju izradu izmjena i dopuna važećih prostornih planova te izradu novih UPU-a tamo gdje je njihova izrada propisana odnosno predviđena, kao i samu neposrednu provedbu prostornih planova tamo gdje je moguća. U skladu s navedenim, izrade novih UPU-a odnosno izmjene i dopune važećih UPU-a, pokreću se i provode u skladu s razvojnim prioritetima Općine.

Od drugih dokumenata, u ovom kontekstu može se istaknuti da je za područje Limskog zaljeva i Limske drage, obuhvaćajući u većoj ili manjoj mjeri područja 8 JLS IŽ – pa tako i oko 50% kopnenog područja Općine – izrađena „Stručna podloga Prostorno programska osnova Limskog zaljeva i Limske drage“ (dalje: PPO). PPO je izrađena od strane Javne ustanove Zavod za prostorno uređenje Istarske županije – izvorno 2017. te

uz izmjene i dopune 2019. godine. Primarni cilj PPO je analiza, valorizacija, održivo korištenje i promocija postojećih prirodnih, krajobraznih i kulturnih vrijednosti, njihovo prometno povezivanje sa ruralnim zaleđem i stavljanje u funkciju održivog turizma. Uz PPIŽ kao plan više razine, PPO je kao stručna podloga od posebnog značaja za izradu izmjena i dopuna i/ili novih prostornih planova lokalne razine te za raznovrsne sektorske dokumente (strategije, planove, projekte), a povezane s upravljanjem zaštićenim područjima i područjima ekološke mreže te, posebno, s razvojem odgovarajuće posjetiteljske infrastrukture Lima i šireg područja.

1.1.4. OCJENA STANJA, MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE, GOSPODARSKE I PROSTORNE POKAZATELJE

1.1.4.1. OCJENA DEMOGRAFSKOG STANJA

Kretanje broja stanovnika

Kretanje broja stanovnika u naseljima u sastavu Općine može se konzistentno (u smislu distribucije po naseljima te u ujednačenim desetogodišnjim razdobljima između popisa) pratiti od 1961. godine, te se tako može pratiti i demografski razvoj ukupnog područja Općine.

BROJ STANOVNIKA U NASELJIMA (DANAŠNJE) OPĆINE VRSAR PO POPISNIM GODINAMA 1961. – 2021.

naselje	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2011.	2021.
Vrsar	830	1115	1341	1624	1872	1771	1535
Flengi	145	87	103	132	150	154	149
Delići	19	12	11	19	21	21	21
Kloštar	61	48	46	40	42	40	41
Marasi	106	85	54	47	49	66	75
Bralići	29	27	20	18	18	24	23
Gradina	47	40	36	53	46	49	44
Kontešići	12	8	5	8	12	6	4
Begi	52	42	38	29	27	31	31
ukupno – područje današnje Općine Vrsar	1301	1464	1654	1970	2237	2162	1923
ukupno naselja bez naselja Vrsar	471	349	313	346	365	391	388

Izvor: DZS RH

Promatra li se kretanje ukupnog broja stanovnika područje Općine, razvidno je da nakon višedesetljetnog kontinuiranog rasta, te najvećeg broja stanovnika koji je utvrđen

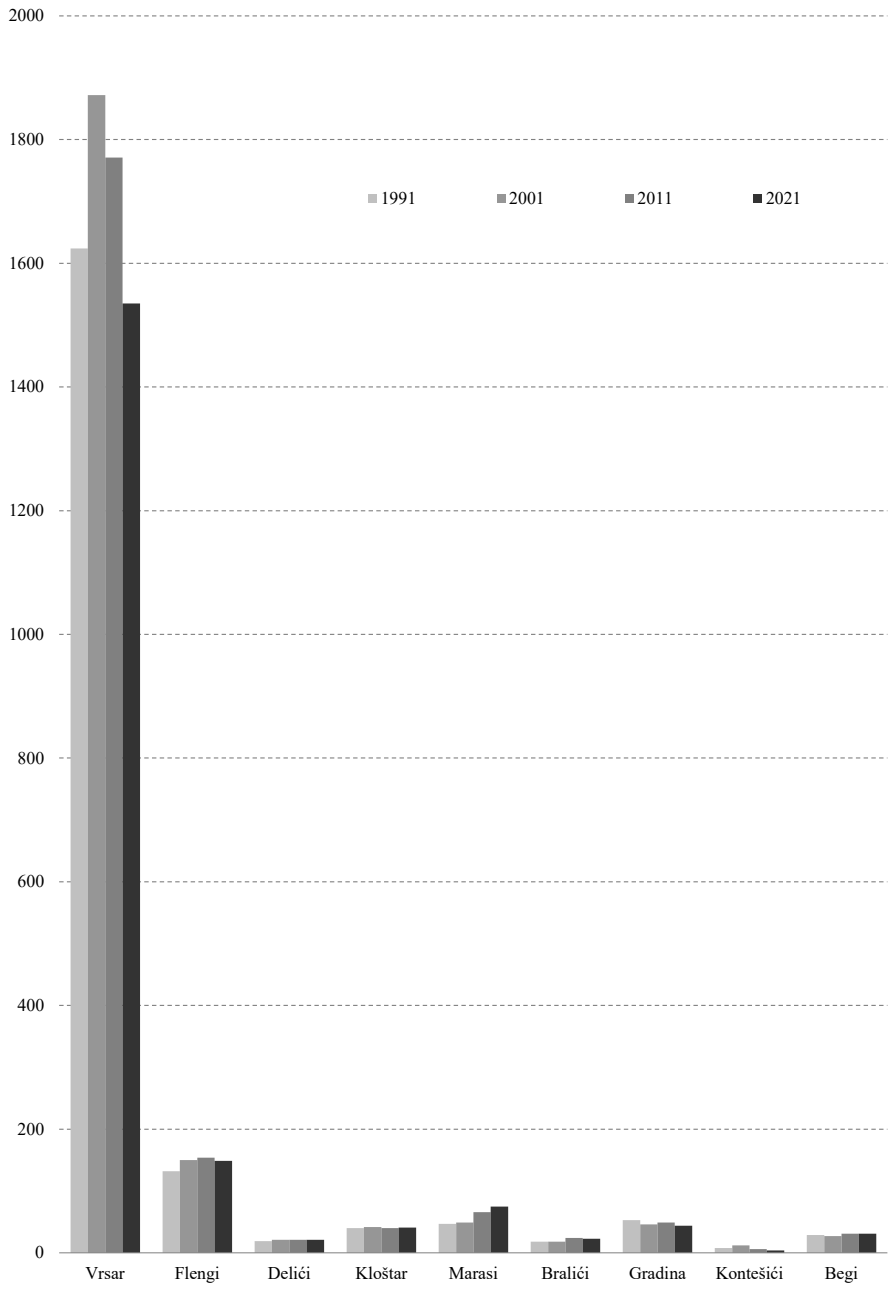
Popisom 2001. godine, Popis 2011. i Popis 2021. bilježe pad ukupnog broja stanovnika na području Općine. Također, iz podataka po naseljima u sastavu Općine, jasno je da je opisano kretanje daleko najvećim dijelom određeno kretanjem broja stanovnika naselja Vrsar, dok ostala naselja imaju svoju specifičnu dinamiku.

INDEKSI KRETANJA BROJA STANOVNIKA 1971./1961. – 2021./2011. NA PODRUČJU OPĆINE VRSAR

područje	indeks kretanja broja stanovnika					
	71/61	81/71	91/81	01/91	11/01	21/11
naselje Vrsar	134,3	120,3	121,1	115,3	94,6	86,7
ukupno ostala naselja u sastavu Općine	74,1	89,7	110,5	105,5	107,1	99,2
Općina Vrsar	112,5	113,0	119,1	113,6	96,6	88,9

Indeks kretanja broja stanovnika Općine 2021./2011. iznosi 88,95 što je manje od indeksa u istom razdoblju za RH (90,36), Jadransku Hrvatsku (91,97) i za Istarsku županiju (93,84). Indeks kretanja broja stanovnika 2021./2011. za samo naselje Vrsar iznosi 86,67, dok za ukupno promatrana ostala naselja u sastavu Općine iznosi 99,23.

KRETANJE BROJA STANOVNIKA 1991. – 2001. – 2011. – 2021. U NASELJIMA OPĆINE VRSAR



Od ostalih naselja, brojem stanovnika izdvaja se naselje Flengi. To naselje prema Popisu 2021. ima 149 stanovnika, što je 7,7% od ukupnog broja stanovnika na području Općine. Prvo sljedeće naselje prema broju stanovnika su Marasi sa 75 stanovnika, što je cca upola manje od naselja Flengi, odnosno 3,9% od ukupnog broja stanovnika na području Općine 2021. Kao naselje s najmanjim brojem stanovnika izdvaja se naselje Kontešići: prema Popisu 2021. ima samo 4 stanovnika, odnosno 0,2 % od ukupnog broja stanovnika na području Općine.

Jedino naselje koje nakon 1991. stalno bilježi rast broja stanovnika je naselje Marasi, koje u zadnja dva popisna razdoblja ima i najviši indeks kretanja – rasta – broja

stanovnika. U apsolutnim iznosima je riječ o povećanju za 17 (2001.-2011.) odnosno za 9 stanovnika (2011.-2021.). Osim naselja Marasi, u zadnjem popisnom razdoblju (21/11), indeks kretanja broja stanovnika jednak ili veći od 100 – tj. stagnaciju ili minimalno povećanje broja stanovnika – bilježe još tri naselja: Delići i Begi čiji su brojevi stanovnika ostali isti te Kloštar s povećanjem broja stanovnika za 1; ostalih pet naselja imaju indekse manje od 100, a najniži indeks ima naselje Kontešići.

Struktura stanovništva

Prema Popisu 2011., struktura stanovništva po spolu je na području Općine bila približno izjednačena – stanovništvo se sastojalo od 1076 muškaraca i 1086 žena. Popis 2021. bilježi pad ukupnog broja stanovnika i povećanje prevage žena u tom broju – stanovništvo se sastoji od 940 muškaraca i 983 žene. U strukturi po dobnim razredima prema popisima 2011. i 2021. uočljiv je pomak prema višim tj. starijim dobnim skupinama koji se dogodio tijekom desetogodišnjeg razdoblja između popisa 2011. i 2021.

KONTINGENTI STANOVNIŠTVA OPĆINE VRSAR 2011. I 2021.

a – 2011.

Naselje; ukupno	Spol	Ukupno	0 -19 godina	60 i više godina	Indeks starenja (%)	Koef. starosti (%)	Žene u fertilnoj dobi		Radno sposobno stan. (15 – 64 god.)
							Svega (15 – 49 godina)	od toga 20 -29 godina	
Vrsar	sv.	1771	341	391	114,7	22,1	-	-	1243
	m	885	179	182	101,7	20,6	-	-	630
	ž	886	162	209	129,0	23,6	395	106	613
Flengi	sv.	154	30	26	86,7	16,9	-	-	118
	m	79	15	11	73,3	13,9	-	-	65
	ž	75	15	15	100,0	20,0	34	7	53
Delići	sv.	21	4	3	75,0	14,3	-	-	15
	m	10	2	1	50,0	10,0	-	-	7
	ž	11	2	2	100,0	18,2	7	3	8
Kloštar	sv.	40	8	10	125,0	25,0	-	-	27
	m	18	3	3	100,0	16,7	-	-	15
	ž	22	5	7	140,0	31,8	7	0	12
Marasi	sv.	66	17	11	64,7	16,7	-	-	43
	m	33	9	6	66,7	18,2	-	-	21
	ž	33	8	5	62,5	15,2	15	3	22
Bralići	sv.	24	7	6	85,7	25,0	-	-	15
	m	12	4	3	75,0	25,0	-	-	8
	ž	12	3	3	100,0	25,0	4	1	7
Gradina	sv.	49	10	10	100,0	20,4	-	-	35
	m	24	4	5	125,0	20,8	-	-	18
	ž	25	6	5	83,3	20,0	12	3	17
Kontešići	sv.	6	1	2	200,0	33,3	-	-	4
	m	2	0	0	>>>	0,0	-	-	2
	ž	4	1	2	200,0	50,0	1	0	2

Begi	sv.	31	7	8	114,3	25,8	-	-	17
	m	13	3	2	66,7	15,4	-	-	9
	ž	18	4	6	150,0	33,3	6	1	8
ukupno ostala naselja – bez naselja Vrsar	sv.	391	15	84	90,5	19,4	-	-	274
	m	191	13	40	77,5	16,2	-	-	145
	ž	200	17	44	102,3	22,5	86	18	129
ukupno Općina	sv.	2162	425	467	109,9	21,6	-	-	1517
	m	1076	219	213	97,3	19,8	-	-	775
	ž	1086	206	254	123,3	23,4	481	124	742

b – 2021.

Naselje; ukupno	Spol	Ukupno	0 -19 godina	60 i više godina	Indeks starenja (%)	Koef. starosti (%)	Žene u fertilnoj dobi		Radno sposobno stan. (15 – 64 god.)
							Svega (15 – 49 godina)	od toga 20 -29 godina	
Vrsar	sv.	1535	244	500	204,9	32,6	-	-	961
	m	752	130	230	176,9	30,6	-	-	475
	ž	783	114	270	236,8	34,5	307	90	486
Flengi	sv.	149	29	44	151,7	29,5	-	-	101
	m	73	13	23	176,9	31,5	-	-	48
	ž	76	16	21	131,3	27,6	29	8	53
Delići	sv.	21	6	3	50,0	14,3	-	-	14
	m	10	4	1	25,0	10,0	-	-	6
	ž	11	2	2	100,0	18,2	5	1	8
Kloštar	sv.	41	6	12	200,0	29,3	-	-	26
	m	18	3	5	166,7	27,8	-	-	10
	ž	23	3	7	233,3	30,4	12	4	16
Marasi	sv.	75	16	18	112,5	24,0	-	-	50
	m	39	10	10	100,0	25,6	-	-	23
	ž	36	6	8	133,3	22,2	20	4	27
Bralići	sv.	23	7	4	57,1	17,4	-	-	13
	m	11	2	1	50,0	9,1	-	-	8
	ž	12	5	3	60,0	25,0	4	0	5
Gradina	sv.	44	9	11	122,2	25,0	-	-	30
	m	21	3	6	200,0	28,6	-	-	13
	ž	23	6	5	83,3	21,7	11	2	17
Kontešići	sv.	4	0	4	>>>	100,0	-	-	3
	m	2	0	2	>>>	100,0	-	-	2
	ž	2	0	2	>>>	100,0	0	0	1
Begi	sv.	31	9	5	55,6	16,1	-	-	19
	m	14	3	1	33,3	7,1	-	-	11
	ž	17	6	4	66,7	23,5	5	1	8
ukupno ostala naselja – bez naselja Vrsar	sv.	388	67	82	123,2	26,0	-	-	256
	m	188	34	38	128,9	26,1	-	-	121
	ž	200	33	44	118,2	26,0	86	20	135
ukupno Općina	sv.	1923	326	601	184,36	31,25	-	-	1217
	m	940	168	279	166,07	29,68	-	-	596
	ž	983	158	322	203,80	32,76	393	110	621

Izvor: DZS RH; obrada: G&P

Indeks starenja (postotno iskazan omjer osoba starih 60 i više godina te broja osoba starih 0 – 19 godina) Općine prema Popisu 2011. (109,9%) bio je niži od indeksa starenja RH (115,0%), Jadranske Hrvatske (124,3%) i Istarske županije (136,8%). Prema Popisu 2021., indeksi starenja svih prethodno navedenih prostornih jedinica su znatno povećani, ali je indeks starenja Općine – koji prema recentnom popisu iznosi 184,4% – veći od recentnih indeksa starenja RH (156,2%), Jadranske Hrvatske (169,0%) i IŽ (183,4%).

Koeficijent starosti (postotni udio osoba starih 60 i više godina u ukupnom stanovništvu) za područje Općine prema Popisu 2011. iznosio je 21,6% i bio je niži od koeficijenta starosti RH (24,1), Jadranske Hrvatske (25,2) i IŽ (24,9%). Prema Popisu 2021., koeficijenti starosti svih prethodno navedenih prostornih jedinica su povećani. Koeficijent starosti za područje Općine prema recentnom popisu iznosi 31,3%, što je manje od recentnih koeficijenata starenja Jadranske Hrvatske (31,4%) i IŽ (32,2%), a više od koeficijenta starenja RH (29,9%).

Prema Popisu 2021., od naselja u sastavu Općine, najniže indekse starenja i koeficijente starosti imaju naselja Delići (50,0% odnosno 14,3%), Begi (55,6% odnosno 16,1%) i Bralići (57,1% odnosno 17,4%).

Naselja s najvećim udjelom žena u fertilnoj dobi u ukupnom broju stanovnika prema Popisu 2021. imaju naselja Kloštar (29,27%; 12 od uk. 41 st.), Marasi (26,67%; aps. 20 od uk. 75 st.) i Gradina (25,00%; 11 od uk. 44).

Osim naselja Kontešići, prema Popisu 2021. fertilni kontingent niži od 20% imaju naselje Bralići (17,39%; 4 od ukupno 23 stanovnika) i naselje Begi (19,46%; 5 od uk. 31 st.).

U naselju Marasi, od Popisa 2011. (uk. 66 stanovnika) do Popisa 2021. (uk. 75 stanovnika) povećan je udio radno sposobnog stanovništva (sa 65,2% na 66,7%) i žena u fertilnoj dobi (s 22,73% na 26,67%) u ukupnom broju stanovnika, ali su povećani i indeks starenja (sa 64,7% na 112,5%) i koeficijent starosti (s 16,7% na 24,0%).

Kućanstva

Prema rezultatima Popisa 2011., na području Općine popisano je 790 privatnih kućanstava, a prosječan broj osoba u kućanstvu je iznosio 2,74. Navedeni prosjek je niži od prosjeka prema Popisu 2011. za RH (2,80), a veći od prosjeka prema Popisu 2011. za IŽ (2,62).

BROJ KUĆANSTAVA NA PODRUČJU OPĆINE VRSAR 2011. I 2021.

	ukupno privatnih kućanstava	broj osoba (broj stanovnika)	prosječan broj osoba u kućanstvu
Popis 2011.	790	2162	2,74

Popis 2021.	broj kućanstava – prvi rezultati	broj stanovnika: prvi rezultati // konačni rezultati	prosjek: za br. st. prvi rezultati // za br. st. konačni rezultati
	726	1944 // 1923	2,68 // 2,65

Izvor: DZS RH (Popis 2011.– SI 1583/2016.; Popis 2021.– prvi rezultati i konačni rezultati); obrada: G&P

Prema prvim rezultatima Popisa 2021., ukupan broj kućanstava na području Općine je 726, a ukupan broj stanovnika 1944 (koji prema konačnim rezultatima Popisa 2021. iznosi 1923). Iako je za 2021. riječ o prvim rezultatima, u kojima izostaje i raščlamba na privatna i institucionalna kućanstva, izvjesno je da je u zadnjem popisnom razdoblju došlo do razmjerno značajnog smanjenja broja privatnih kućanstava.

1.1.4.2. OCJENA GOSPODARSKOG STANJA

Postupak ocjenjivanja i razvrstavanja svih jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave (dalje: JLP(R)S) u Republici Hrvatskoj koji se temelji na indeksu razvijenosti prvi je puta službeno proveden u 2010. godini na temelju Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 153/09). Do 2017. godine provedena su dva službena postupka ocjenjivanja i razvrstavanja JLP(R)S-a prema indeksu razvijenosti, na osnovi kojih je Vlada Republike Hrvatske donijela odgovarajuće odluke o razvrstavanju JLP(R)S-a u skupine razvijenosti. U obje odluke, Općina Vrsar razvrstana je u V. skupinu jedinica lokalne samouprave, čija je vrijednost indeksa razvijenosti veća od 125% prosjeka Republike Hrvatske.

Na temelju članka 37. stavka 1. Zakona o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18), Vlada Republike Hrvatske je donijela Odluku o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti, koja je stupila na snagu 01.01.2018. Tom odlukom, Općina Vrsar je razvrstana prema indeksu razvijenosti u VIII. skupinu jedinica lokalne samouprave koje se prema vrijednosti indeksa nalaze u prvoj četvrtini iznadprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave – na 20. mjestu – tj. u skupini najrazvijenijih JLS RH. Pregledom pokazatelja za razdoblje 2014.-16. koji su korišteni pri izračunu indeksa razvijenosti 2017., uočava se kako su na razini Općine prosječni dohodak po stanovniku i prosječni izvorni prihodi po stanovniku bili veći, a prosječna stopa nezaposlenosti bila niža od istih pokazatelja na razini IŽ .

Najveći broj poduzeća na području Općine posluje u okviru administrativnih i pomoćnih uslužnih djelatnosti, djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane, trgovini na veliko i na malo, popravku motornih vozila i motocikala te u sektoru građevinarstva. Značajan broj poduzeća djeluje i u prerađivačkoj industriji, stručnim, znanstvenim i tehničkim djelatnostima te u poslovanju nekretninama. Zadnjih godina, najveći rast broja poduzeća bilježi se u sektoru djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane. Najviše osoba zaposleno je u okviru djelatnosti pružanja

smještaja te pripreme i usluživanja hrane, potom u djelatnosti umjetnosti zabave i rekreacije te u prerađivačkoj industriji. Značajan broj osoba zaposlen je i u građevinarstvu, administrativnim i pomoćnim uslužnim djelatnostima te trgovini na veliko i na malo i popravku motornih vozila i motocikala. Najveći promjenu broja zaposlenih u razdoblju 2016.-2020. bilježi sektor građevinarstva s porastom od čak 229%. Najmanji broj zaposlenih je u području obrazovanja te prijevoza i skladištenja.

1.1.4.3. TEMELJNE SVOJSTVENOSTI NASELJA I SUSTAVA NASELJA

Naselja u sastavu Općine oblikuju jednostavan sustav u kojem je naselje Vrsar (1535 stanovnika 2021.; indeks kretanja 21/11: 86,67) u svakom pogledu tzv. prvo naselje: ima sve potrebne središnje funkcije i svrstava se u naselje središnjeg značaja – lokalno središte. Ostala naselja su bez temeljnih središnjih funkcija i pretežito su ruralnih obilježja.

OPREMLJENOST NASELJA OPĆINE VRSAR DRUŠTVENOM INFRASTRUKTUROM I OSTALIM USLUŽNIM DJELATNOSTIMA (stanje: prosinac 2022.)

R. br.	Sadržaj (funkcija)	Vrsar	Flengi	Delići	Kloštar	Marasi	Bralići	Gradina	Kontešići	Begi
1.	Centralna osnovna škola	1								
2.	Područna osnovna škola									
3.	Srednja škola									
4.	Viša škola									
5.	Visoka škola									
6.	Fakultet									
7.	Ostale škole (glazbena*/ stranih jezika / auto škola i sl.)	1*								
8.	Pučko otvoreno učilište ili sl.									
9.	Ambulanta obiteljske medicine	2								
10.	Ambulanta opće medicine + spec. ambulante									
11.	Dom zdravlja									
12.	Stomatološka ordinacija	2								
13.	Apoteka	1								
14.	Socijalna služba, centar za pomoć i njegu									
15.	Specijalistička bolnica, lječilište ili sanatorij									
16.	Veterinarska stanica / ambulanta*	1*								
17.	Vrtić i jaslice	1								
18.	Vrtić									
19.	Đački dom									
20.	Dom za starije osobe									
21.	Sportska društva / klubovi	21								
22.	Sportski tereni (otvoreni, zatvoreni) – unutar GPN	5	1							
23.	Knjižnica i čitaonica*	1*								
24.	Kulturno-umjetnička društva / udruge*	4*								
25.	Dom kulture s dvoranom									
26.	Kazalište (kao posebna ustanova)									
27.	Pučko otv. učilište s kinom ili sl. (kao posebna ustanova)									
28.	Muzej*	1*								

29.	Izdavačka djelatnost (izdavačko poduzeće)	
30.	Dopisništvo (HINA), lokalne novine	
31.	Lokalna radiostanica	
32.	Sjedište županije	
33.	Sjedište općine	1
34.	Najniži organ uprave (izdaje neki služb. dokum.)	1
35.	Općinski sud	
36.	Županijski sud	
37.	Organ financijske kontr. i prom. (Fina, por. upr. i sl.)	
38.	Policijska stanica	
39.	Osnovna (zadnja) pošta	1
40.	Telefonska centrala (krajnja)	1
41.	Čvorna telefonska centrala	
42.	Vatrogasna stanica / DVD*	1*
43.	Poljoprivredna stanica	
44.	Banka / mjenjačnica	1
45.	Udruge, klubovi, organizacije, crveni križ i sl.	40
46.	Sjedište trgovačkog poduzeća – trgovina na veliko	
47.	Prodavaonica mješovite robe – "samoposluga"	5

Naselje Gradina (44 stanovnika 2021.; indeks kretanja 21/11: 89,8) je sjedište župe (no, bez župnog ureda na svom području) i na području naselja nalazi se groblje, te je utoliko – uz prostorni smještaj približno u sredini istočnog dijela Općine pored spoja DC75 i LC50092 – referentna točka za svoju okolinu. U naselju Flengi (149 stanovnika 2021.; drugo po broju stanovnika na području Općine; indeks kretanja 21/11: 96,75; jedino naselje koje prema prvim rezultatima Popisa 2021. ima povećan udjel stanova za stalno stanovanje u odnosu na prve rezultate Popisa 2011.) postoji sportski teren / igralište na otvorenom. Od ostalih uslužnih djelatnosti, u Flengima (3), Kloštru (3) i Gradini (1) postoje samo ugostiteljske usluge (hrane i pića). U naseljima Delići, Marasi, Bralići, Kontešići i Begi, nema sadržaja / objekata društvene infrastrukture i/ili dr. uslužnih djelatnosti. Od ostalih usluga, može se uočiti da se u svim naseljima osim u naseljima Delići i Gradina putem odgovarajućih platformi nude usluge privatnog smještaja. Kao specifična nova referentna točka, na istočnom dijelu područja Općine, na području naselja Kloštar, a s potencijalnim značajem za znatno šire područje, izgrađen je Znanstveno-edukacijski centar ZEC Kontija.

1.1.4.4. TEMELJNA ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA

Kako prema reljefnim, tako i prema funkcionalnom obilježjima, područje Općine možemo podijeliti na dva svojstvena geografska prostora odnosno dvije cjeline. To su:

– područje naselja Vrsar, na zapadnom dijelu (cca 42 %) područja Općine, koje s matičnim dijelom i izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja te glavninom turističkih zona, gravitira zapadnoj i jugozapadnoj obali, te

– istočni dio (cca 58 %) područja Općine, s područjima naselja Flengi, Delići, Kloštar, Marasi, Bralići, Kontešići i Begi, čija su građevinska područja udaljenija od obale, višestruko manja i ruralnih obilježja.

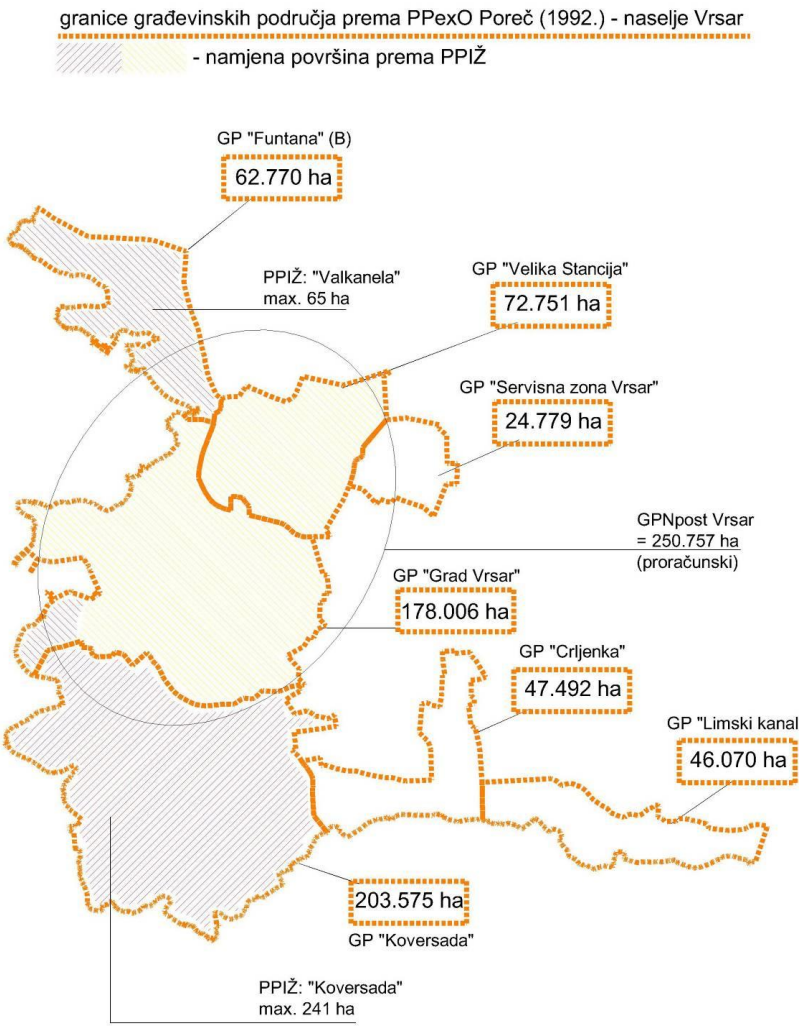
Promatrano u cjelini, područje Općine smješteno je približno na sredini zapadne obale Istre, tj. na najpropulzivnijem, litoraliziranom i turistificiranom, dijelu istarskog poluotoka odnosno Istarske županije. Kako je područje Općine bilo te i dalje predstavlja dio okolice Poreča kao snažnijeg središta, prometna povezanost s tim središtem (uz blizinu i dostupnost obale) imala je te i dalje ima značajnu ulogu u razvoju i obilježjima naselja Općine. Od devet naselja u sastavu Općine, građevinska područja naselja (GPN) i izdvojeni dijelovi građevinskih područja pet naselja – Vrsar, Flengi, Gradina, Kontešići i Kloštar – smještena su približno uzduž trase državne ceste DC75 Vrsar – Funtana – Poreč. Istočnije od DC75, ali „na“ trasi lokalne ceste LC50092 koja se spaja s DC75, smješteno je naselje odnosno GPN Marasi. GPN Flengi je prema sjeveru preko lokalne ceste LC50091 spojeno s mrežom javnih cesta na području Grada Poreča. Građevinska područja naselja Delići, Bralići i Begi, na sjeveroistočnom dijelu područja Općine, nalaze se izvan mreže razvrstanih javnih cesta, a s njom su povezana nerazvrstanim cestama.

Poljoprivredne površine – uglavnom oranice, livade, vinogradi i voćnjaci – karakterizira usitnjenost. Sukladno članku 22. Zakona o šumama (NN 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20) i prostornom planu županije, šume na području Općine razgraničene su na gospodarske šume i šume posebne namjene, te na području Općine nema zaštitnih šuma. U podjeli šumskogospodarskog područja RH na gospodarske jedinice formirane za šume i šumska zemljišta u vlasništvu RH, cijelo područje Općine obuhvaćeno je gospodarskom jedinicom Lim (koja uz područje Općine obuhvaća i dio Općine Sveti Lovreč, Općinu Funtana i dio Grada Poreča), kojom upravlja Uprava šuma Podružnica Buzet, Šumarija Poreč. Gospodarska jedinica formirana za šume i šumska zemljišta u vlasništvu privatnih šumoposjednika je Vrsarske Šume (koja uz područje Općine obuhvaća i područje Općine Funtana te dio područja Grada Poreča).

Građevinska područja 2006.

Kako PP(ex)O Poreč nije sadržavao precizno određenje (na katastarskoj podlozi) namjena unutar građevinskih područja, namjenu i izgrađenost postojećih građevinskih područja (kao ključno polazište za daljnje usklađivanje s kriterijima Uredbe o ZOP-u te polazište za planiranje građevinskih područja ovim Planom) bilo je potrebno interpretirati posredno – pomoću kartografskih prikaza namjene površina i kriterija PPIŽ.

GRAĐEVINSKA PODRUČJA UNUTAR ADMINISTRATIVNIH GRANICA NASELJA VRSAR (2006.)



UKUPNA GRAĐEVINSKA PODRUČJA UNUTAR ADMIN. GRANICA NASELJA VRSAR PREMA PPexO POREČ (1992.) = 635,443 ha

Prema Usklađenju PPIŽ s Uredbom o ZOP-u i tablici s izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene unutar turističkih razvojnih područja (TRP):

22. VALKANELA (status izgrađenosti – postojeće)

T3 – kamp-autokamp

6 000 ležaja / 65 ha

23. KOVERSADA (status izgrađenosti – postojeće)

T1 – hoteli

T2 – turističko naselje

T3 – kamp-autokamp

13 150 ležaja / 241 ha

Površine oba izdvojena građevinska područja ugost.-turist. namjene prema Usklađenju PPIŽ s Uredbom o ZOP-u, veće su od površina GP prema PP(ex)O Poreč na tim lokacijama.

Treba naglasiti i da sjeveroistočno/sjeverno od GP "Kapetanova Stancija" i "Servisna zona Vrsar" (neposredno uz), PPIŽ predviđa lokaciju golf-igrališta. U konačnici, zona igrališta mogla bi zahvatiti dio ovih građevinskih područja (vidjeti i master-plan turizma za "Cluster Vrsar – Funtana").

GP "Servisna zona Vrsar", "Crljenka" i "Limski kanal" iz PP(ex)O Poreč, u kartografskom prikazu namjene površina PPIŽ prikazane su kao šumske površine s izuzetkom da je dio GP "Crljenka" obuhvaćeno površinom posebne namjene (aerodrom – postojeći sa širim okolnim područjem i proširenjem prema sjeveru). S izuzetkom "Servisne zone Vrsar", ova GP su u cijelosti unutar ZOP-a.

Područje za razvoj naselja iz PPIŽ potpuno odgovara građevinskim područjima "Grad Vrsar" i "Velika Stancija" iz PP(ex)O Poreč, ako se područje Belvedere (cca. 10ha) smatra građevinskim područjem ugostiteljsko-turističke namjene u okviru površine naselja.

U takvom kontekstu, postojećim građevinskim područjem naselja Vrsar se može smatrati ukupna površina GP "Grad Vrsar" i "Velika Stancija", tj.

GPNpost Vrsar = 250.757 ha

te je za ovu površinu potrebno utvrditi izgrađenost i primijeniti kriterije Uredbe o ZOP-u, budući se gotovo u cijelosti nalazi unutar ZOP-a.

Unutar postojećeg građevinskog područja odnosno TRP-a "Valkanela" prema PPIŽ, izgrađeno je: 45.135ha ugostiteljsko-turističke namjene. Izgrađeno je i 3.044ha mješovite namjene: "Stancija Valkanela" i "Park skulptura" (stambeno-atelierski kompleks s galerijom i parkom skulptura Dušana Džamonje). Riječ je o površinama koje se kao zakonito izgrađene i uređene smatraju izgrađenim dijelom GP, ali ih se ne može poistovjetiti s osnovnom ugostit.-turist. namjenom. Slično je i sa Kapetanovom Stancijom unutar GP-a "Koversada" (odnosnoTRP-a prema PPIŽ) za koju je 1994. donešen PUP te Stancijom Crljenka unutar GP-a "Stancija Crljenka" (koja je samo uvjetno "u dosegu" Usklađenjem PPIŽ s Uredbom o ZOP-u planiranih 241ha izdvojenog

GP ugost.-turist. namjene Koversada). Ovi specifični slučajevi traže odgovarajuća rješenja u PPUO Vrsar.

GP "Servisna zona Vrsar" ne može se smatrati izgrađenom. GP "Limski kanal" u potpunosti je neizgrađeno, u cijelosti se nalazi unutar područja značajnog krajobraza Limski kanal, a u kartografskom prikazu namjene površina PPIŽ to je područje prikazano kao šumska površina.

Kako su površine oba izdvojena građevinska područja ugost.-turist. namjene prema Usklađenju PPIŽ s Uredbom o ZOP-u veće od površina GP prema PP(ex)O Poreč na tim lokacijama, nije nužna redukcija tih građevinskih područja. Napominjemo i da je izgrađenost oba građevinska područja prema PP(ex)O veća od 50%.

Ukupna površina građevinskog područja koje se može smatrati postojećim građevinskim područjem naselja Vrsar (GPNpost) iznosi 250.757 ha, a unutar nje izgrađenim i uređenim se može smatrati 80.990 ha. Bez područja Belvederea (precizno plansko razgraničenje može se samo pretpostaviti – ukupno oko 10.61ha izgrađenog i neizgrađenog dijela), GPNpost bi bilo 240.417ha, a od toga izgrađeno 71.312ha. Dakle, sa ili bez Belvederea – GPNpost je izgrađeno manje od 50%.

GPNpost Vrsar=250.757ha (prema PPexO), a IZGR=80.990ha, tj. 32.298% < 50% Primjenjuje se članak 4. Uredbe o ZOP-u, te je u PPUO Vrsar GPNmax = 0.7xGPNpost = 175.530ha. Preliminarno se može utvrditi i da, ako bi u PPUO Vrsar bila planirana maksimalna površina od 175.530ha, neizgrađeni dio površine naselja Vrsar iznosio: 175.530 (GPNmax) – 80.990 (IZGR) = 94.540ha površina za razvoj naselja, tj. 53.860% od GPNmax. Dakle, tada ne bi bio zadovoljen kriterij PPIŽ (čl.79.) prema kojem neizgr. dio ne smije iznositi više od 50% ukupnog planiranog GPN-a.

Proizlazi da je prema PPIŽ GPNmax = 2xIZGR= 161.98 ha (kada je odnos IZGR : neizgr. = 1 : 1).

Treba naglasiti i da je od izgrađenih i uređenih 80.990ha unutar GPNpost:: – 42.404+0.673=43.077 ha mješovite, pretežito stambene namjene

– 11.291ha mješovite (pretežito zelenih / rekreacijskih povr.) javne namjene na poluotoku Montraker

– 2.494ha "Radne zone Neon" (za čije je područje donesen DPU)

– 0.488ha groblje

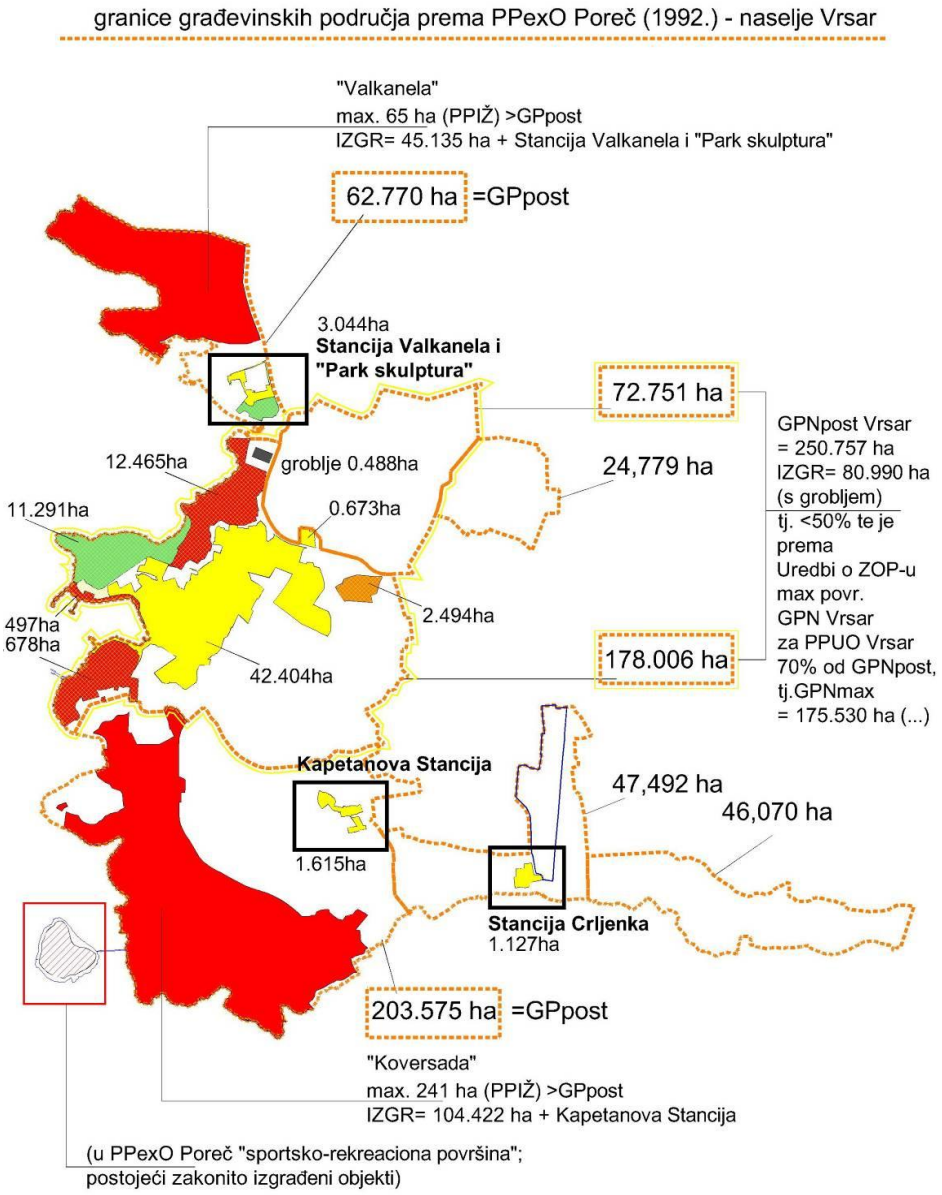
– 12.465ha auto-kamp Turist-Vrsar

– 1.497ha kopneni dio LNT-marine Vrsar

– 9.678 područje Belvedere

Udjel mješovite pretežito stambene namjene u izgrađenom dijelu je 53.188%. Površine ugost.-turističke namjene ukupno iznose 23.640 ha tj. 29.189% od izgrađenog dijela (bez Belvederea: od 71.312 ha, povr. ugost-turist. namjene je 13.962 ha, a udjel 19.579%). Da bi bio zadovoljen kriterij Uredbe o ZOP-u prema kojem ugost.-turist. namjena u okviru površine naselja (ukupnog GPN-a) može iznositi max 20%, ukupna planirana povr. naselja Vrsar bi trebala iznositi min. 118.2ha.

IZGRAĐENI DIO I NAMJENA POVRŠINA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA U ADMINISTRATIVNIM GRANICAMA NASELJA VRSAR (2006.)



Uslijed naknadnog teritorijalnog preustroja opisanog u naslovu I.1.1., u određenoj su mjeri izmijenjene prethodno iskazane numeričke vrijednosti i proizlazeći odnosi. Ipak, ocjenjuje se kako navedene izmjene nisu od utjecaja na koncept i rješenja ovoga Plana. Pritom za naselje Vrsar ostaju važeća (i u konceptu razgraničenja nepromijenjena) građevinska područja čija je geneza prethodno elaborirana, dok se za preostala naselja u načelu preuzima razgraničenje građevinskih područja elaborata PPUO Sv. Lovreč i istočnog dijela Općine Vrsar.

I.1.4.5. OCJENA STANJA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KRAJOBRAZNIH SVOJSTVENOSTI KRAJA

Osnovni sadržaj krajobraza čine šume i poljodjelske površine. Svojstvenosti krajobraza bitno doprinosi mozaičnost njihovog rasporeda u prostoru pri čemu značajniju ulogu u slikovitosti i pitomosti krajobraza čine oranice i zelene livade uz oaze većih i manjih šumskih cjelina. Oranice i livade su uz šume ne samo prostorne vrijednosti krajobraza nego doprinose i biološkoj raznolikosti kraja. Prirodne vrijednosti se očituju u ostacima izvornih dolinskih i brežuljkastih livadnih zajednica, šumama i šumskim gajevima.

Analizom prostora Općine možemo ustvrditi da se sačuvane prirodne vrijednosti područja Općine u dijelu prirodnih i kultiviranih krajobraznih vrijednosti mogu razlučiti na:

a) kulturne (izgrađene) dijelove prostora priobalja Općine u okviru kojih se još ponegdje tek naziru elementi tradicijskih ruralnih cjelina i nešto značajnije tradicijske ruralne arhitekture

b) kultivirane prostore i svojstvene istarske krajobraze: unutrašnji dio Općine;

c) područja Limskog kanala kao svojevrstan prirodni i krajobrazni fenomen, zaštićen temeljem Zakona o zaštiti prirode, u kategoriji značajni krajobraz i posebni rezervat – rezervat u moru.

Krajolik dopunjuju elementi *kulturnog krajobraza*, svojevrsnog spoja prirodnog kultiviranog poljodjelskog krajobraza i struktura kulturnog graditeljskog tradicijskog nasljeđa. Na žalost mnogi izrazito vrijedni prostori, ili su devastirani, ili su upravo u procesu devastacije.

Skoro u cijelosti Općinu pokriva osobito vrijedni *kultivirani krajobraz*. To je već spomenuti mozaik šumskih i poljodjelskih površina tipičnih za krajobraz istarskog ravnjaka i crvene Istre.

Relativno očuvani i vrijedni s estetskog gledišta i gledišta biološke raznolikosti mogu se strukturirati kao:

a. krajobrazi intenzivne poljodjelske djelatnosti i

b krajobrazi ostalog dijela Općine pokrivenog šumskim i poljodjelskim površinama.

Prostor istarskog ravnjaka, time i prostor koji pripada Općini, predstavlja vrijedan i svojstven vid istarskog kultiviranog krajobraza. U odnosu na zastupljenost i očuvanost šuma i livada s jedne strane, te izgrađenost i strukturu naselja s tradicijsko-graditeljskog i estetsko-krajobraznog gledišta s druge strane. Može se zaključiti da je prostor Općine u većini tipičan ruralni krajobraz "točkasto" devastiran nekvalitetnom i neplanskom izgradnjom, srećom koncentriranom uzduž cesta. Ova je izgradnja većim dijelom obezvrijedila kako prirodni okoliš, tako i stare tradicijske ruralne naseobinske jezgre sagledive putniku s cesta.

U Općini Vrsar su značajnije površine izvorne prirode i krajobraza koncentrirane na područje Limskog kanala (zaštita u kategorijama značajni krajobraz i posebni rezervat u moru), te sjeverno od njega – šumske površine značajne veličine, unutar kojih je i razgraničen posebni rezervat šumske vegetacije Šuma Kontija.

I.1.4.6. OCJENA STANJA KULTURNO-POVIJESNOG NASLJEĐA KRAJA

Značajno ishodište za buduće prostorno planiranje i daljnji kulturni razvitak područja Općine Vrsar treba imati bogato kulturno-povijesno naslijeđe. Kulturno inicirani turistički resursi svakako su dobro očuvana povijesna jezgra naselja Vrsar, kultivirani krajolik i brojni nedovoljno istraženi arheološki lokaliteti koji bi uz adekvatnu prezentaciju nalaza mogli postati jedan od elemenata prepoznatljivog identiteta Općine.

Što se tiče fizičkog stanja kulturnih dobara na području Općine,-sustavna zaštita i kvalitetna obnova prije izrade Plana nije u potpunosti provedena niti na jednom objektu. Stručno su istraženi samo neki arheološki lokaliteti, u ograničenom prostornom arealu i bez prezentacije nalaza in situ. Sakralni spomenici (crkve, kapele, poklonci) održavaju se, no recentnim su radovima na "obnovi" neke su građevine devastirane primjenom neodgovarajućih zamjenskih materijala i metoda. Zbog nepostojanja akta o zaštiti, nedavnom je radikalnom obnovom nepovratno devastiran biskupski kaštel u Vrsaru. O spomen-obilježjima NOB-a brine lokalna zajednica. Najveći dio tradicijskoga graditeljskog fonda više nema spomeničkih obilježja, jer su povijesni objekti preradikalno adaptirani za suvremene potrebe, ili su pak tradicijske okućnice degradirane uklanjanjem brojnih starih građevina i izgrađenom neuklopljenih novogradnja (povlačenje novih kuća od regulacijske linije, netipični oblici arhitekture, poremećeno mjerilo). Ambijentalno su još uvijek dobro očuvana 2 stara groblja i

dijelovi ruralnih stancija koje su izolirane od glavnih cestovnih koridora i intenzivne nove izgradnje (npr. Vela stancija). Prometno propulzivni dijelovi naselja nekontroliranim su gradnjama i prigradnjama vezanim uz turističke djelatnosti izgubila svoju izvornu tipologiju i povijesnu sliku. Poseban je problem intenzivna novija izgradnja na padinama ispod akropolski smještene povijesne jezgre Vrsara.

I.I.4.7. OCJENA STANJA OKOLIŠA

Za provedbu mjera poboljšanja stanja okoliša, potrebno je:

• Dovršiti sustav kanalizacije, osobito na svim mjestima gdje se javljaju veći onečišćivači;

• Spriječiti mogućnost aerozagađivanja;

• Redovito treba čistiti naselje od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim površinama te otpad odlagati na propisnu deponiju; riješiti problem kućnog i industrijskog otpada;

• Smanjiti uporabu agrotehničkih sredstava koja onečišćuju tlo (pesticide, umjetno gnojivo i sl.) i primjenjivati biološka sredstva u provođenju zaštite poljodjelskih kultura, naročito u dolinama vodotoka.

Sustav odlaganja otpada za područje Općine unaprjeđuje su u okvirima županijskog sustava za gospodarenje otpadom – sustava baziranog na uspostavi županijskog centra za gospodarenje otpadom „Kaštijun“ na području Grada Pule.

I.I.4.8. SVOJSTVENOSTI PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

I.I.4.8.I. PROMET – CESTOVNI, POMORSKI, ZRAČNI

CESTOVNI PROMET

Razvrstane javne ceste koje se nalaze na području Općine su:

kat. broj opis

državna 75 Plovanija (DC200/LC50012) – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Brajkovići – Bale – Pula (DC66/DC400)

županijska 5071 Vrsar (DC75 – turističko naselje Koversada)

županijska 5174 Vrsar (DC75) – Zračna luka Vrsar

županijska 5209 Bijele Zemlje (DC44/DC200) – Vižinada – Baderna – Medaki – Marasi (DC75)

lokalna 50091 Poreč (DC75/ŽC5116) – Fuškulin – Flengi (DC75)

lokalna 50092 Gradina (DC75) – Stranići kod Lovreča (ŽC5209)

Ceste su ucrtane i opisane na temelju odgovarajuće Odluke o razvrstavanju javnih cesta.

Sve ostale ceste spadaju u nerazvrstane općinske ceste, a važno je napomenuti da je velika većina tih cesta ipak asfaltirana što je vrlo važno zbog bolje integracije prostora Općine.

POMORSKI PROMET

Pomorski promet ranije je bio razvijeniji i intenzivniji. On je izgubio na značenju zbog cestovnog i zračnog prometa osobito u prijevozu putnika. U blizini Općine Vrsar samo je Grad Poreč razvijen kao lučko središte otvoreno i za međunarodnu plovidbu (granični prijelaz).

Luka Vrsar namijenjena je pristajanju i zaštitu brodova do 500 BRT odnosno brodova čiji je gaz do 5 metara, za ukrcavanje i iskrcavanje putnika i robe, za ukrcaj i iskrcaj ribe, te za ostale gospodarske djelatnosti koje su s ovim djelatnostima u međusobnoj ekonomskoj, prometnoj i tehnološkoj vezi. Lučko područje luke Vrsar obuhvaća dva odvojena lučka bazena, te je kopneni prostor luke Vrsar smješten kako slijedi (sve k.o. Vrsar): – na dijelu k.č. 1765; – na k.č. 1997 i dijelu k.č. 1832/1.

Luka javnog prometa Vrh Lima namijenjena je za pristajanje, sidrenje s uređenim napravama za privez i zaštitu plovila čiji je gaz do 2,00 metara, za ukrcavanje i iskrcavanje putnika i roba, te za ostale gospodarske djelatnosti koje su s ovim djelatnostima u međusobnoj ekonomskoj, prometnoj i tehnološkoj vezi. U svrhu povećanja kapaciteta u luci Vrh Lima, 2016. godine postavljene su 3 sekcije po 15 metara pontonskih gatova s priveznim sustavom s obje strane.

Od luka posebne namjene, na području Općine postoji samo jedna: luka posebne namjene – luka nautičkog turizma – marina Vrsar.

Marina „Vrsar“ započela je s radom 2001. godine, a marinom upravlja “Montraker” d.o.o. Vrsar – trgovačko društvo u vlasništvu Općine165. Kapacitet marine doseže 200 do 220 vezova u moru i 40 vezova na kopnu. Dubina plovnog puta i vezova je od 7 do 14 metara, pa je omogućen prihvat jahti i do 50 metara dužine. Svi vezovi opskrbljeni su

priključkom vode i struje, a nautičarima je na raspolaganju i korištenje Wi-Fi mreže. Radi sigurnosti nautičara i njihovih plovila, svaki dio marine opremljen je nadzornim kamerama. Nautičarima su na raspolaganju: recepcija marine, mornarska služba (0-24), klimatizirane sanitarije s mogućnošću korištenja perilice i sušilice rublja, restoran, caffe bar, servis za plovila sa dizalicom do 30 tona, specijalizirana trgovina nautičkom opremom, iznajmljivanje sportskih rekvizita, usluge ronioca, charter tvrtka, trgovina odjećom i obućom za nautičare, bankomat. U marini se nalazi i benzinska crpka, kod koje dubina mora iznosi 4 metra. Zbog blizine centra mjesta Vrsar i većih gradova, gostima su na raspolaganju i ostali turistički sadržaji.

ZRAČNI PROMET

Na području Općine postoji jedna zračna luka – aerodrom: oznaka mjesta LDPV Aerodrom Vrsar / Crljenka (120°, 2 km E od Vrsara), čiji je operator Aeroklub Vrsar (Crljenka 3-5, Vrsar). Vrste dozvoljenog prometa za korištenje:

– međunarodni (na zahtjev) i domaći – INTL-NTL

– VFR (visual flight rules – pravila vizualnog letenja)

– povremeni promet, generalna avijacija – NS-G171.

Zrakoplovni promet Aerodroma Vrsar / Crljenka obuhvaća panoramske letove, taksi letove za turiste, sportske letove, letove za školovanje i trening pilota, protupožarne letove, letove hitnih intervencija, letove za oglašavanje. Aerodrom služi i kao sezonski međunarodni granični prijelaz. Uzletno-sletna staza aerodroma je asfaltna, duljine 701 m, širine 18 m. Pruža se u smjeru sjever/sjeverozapad (na cca 42 mnm) – jug/jugoistok (na cca 33 mnm), u padu 1,3%. Dimenzije šireg pojasa su 761m x 60m. Od službi i opreme za prihvat i otpremu dostupan je, uz prethodni dogovor, hangarski prostor za zrakoplove u posjeti. Od usluga na raspolaganju putnicima, na aerodromu su dostupni: restoran, taxi, rent a car, prva pomoć i turističke informacije. Carinska kontrola i kontrola putovnica provode se sezonski: od početka travnja do kraja listopada. Unutar granica aerodroma nalaze se glavna zgrada i hangar, a na otvorenom prostoru postavljena je izložba starih aviona otvorena tijekom cijele godine („Aeropark Vrsar“).

PPIŽ usmjerava na modernizaciju postojećih kapaciteta i sigurnosne opreme te povećanje razine uslužnosti Aerodroma Vrsar. Strateški dokumenti Općine upućuju na unapređenje infrastrukture aerodroma i ponude (modernizacija ugostiteljskih objekata, trening centar, izgradnja hangara itd.) kao potencijalne konkurentske prednosti destinacije Vrsar odnosno na (općenitu) obnovu aerodroma. Inicijative Aerokluba Vrsar zagovaraju niz unapređenja, posebice prihvata privatnih zrakoplova, njihovog parkiranja, aktivnosti sportskog letenja, organizacije zrakoplovnih natjecanja i dr. manifestacija, obavljanje zrakoplovnog školovanja, rekonstrukciju postojećih građevina

odnosno gradnju edukativnog centra / muzeja hrvatske avijatike s aeroparkom, integriranje aerodroma odnosno njegovih sadržaja u širu mrežu posjetiteljske infrastrukture itd.

1.1.4.8.2. POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

Na području Općine postoji jedan poštanski ured: 52450 VRSAR (ORSERA) na adresi Saline 2; vrsta: redoviti poštanski ured (PU). S obzirom na postojeću mrežu poštanskih ureda, smatra se da jedan poštanski ured u Općini smješten u naselju Vrsar ne zadovoljava sve potrebe.

Podaci o elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi (EKI) i drugoj povezanoj opremi na području Općine krajem 2021., pokazuju kako je na području Općine na 6 lokacija smješteno 11 baznih postaja. Ukupan broj antenskih stupova u vlasništvu operatora je 2 (broj antenskih stupova i samostojećih nosača u vlasništvu operatora javnih komunikacijskih mreža pokretnih komunikacija). Broj antenskih prihvata na postojećim objektima je 4. Nema antenskih stupova ostalih infrastrukturnih operatora i unutarnjih antenskih sustava u zatvorenom prostoru.

Sukladno Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme (NN 131/12, 92/15 i 10/21) područje Općine obuhvaća 4 elektroničke komunikacijske zone namijenjene izgradnji samostojećih antenskih stupova.

1.1.4.8.3. ELEKTROENERGETIKA

Od objekata prijenosne mreže (kabeli, dalekovodi i transformatorske stanice napona 110, 220 i 400 kV), a koji se nalaze u nadležnosti Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. (HOPS) na području Općine se nalazi dio postojećeg visokonaponskog dalekovoda:

– DV 110 kV TS Funtana – TS Rovinj

(šifra dalekovoda DV 117; godina ulaska u pogon: 1985. godina; rekonstruiran: 2014 godine; ukupne duljine voda 15,5 km, od toga 6,1 km na području Općine; u nadležnosti Prijenosnog područja Rijeka).

Drugih objekata prijenosne odnosno visokonaponske mreže na području Općine – nema.

Distribucijski sustav u nadležnosti je HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o. (HEP-ODS), distribucijsko područje (DP) Elektroistra Pula. Ključni element distribucijskog, niskonaponskog sustava na području Općine je TS 35/10(20) kV Vrsar.

1.1.4.8.4. PLINOVODNA INFRASTRUKTURA

Područjem Općine prolazi magistralni plinovod Vodnjan – Umag DN 300/50, kao dio transportnog plinovodnog sustava u Istarskoj županiji. Plinovod je promjera 300 mm, nazivnog tlaka 50 bar. Ukupna duljina plinovoda iznosi 72 333 m, a duljina kroz Općinu je 3 667 m. Transportni sustav je u vlasništvu Plinacro d.o.o. koja i upravlja njime kao Operator transportnog sustava. Kao dio transportnog sustava, na području Općine nalazi se i međučistačka stanica MČS Vrsar. Oba navedena objekta (elementa) transportnog sustava pušteni su u rad 2010. godine.

U skladu s Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja (NN 37/14, 154/14 i 30/21), Čl.2, točka 2., međunarodni i magistralni plinovodi koji služe za transport nafte, plina ili naftnih derivata, uključivo terminal, otpremnu i mjerno-regulacijsku (redukcijsku) stanicu tehnološki povezanu s tim cjevovodom, smatraju se građevinama državnog značaja. S obzirom na činjenicu da Plinacro d.o.o. upravlja plinskim transportnim sustavom RH, svi se plinovodi koji čine transportni sustav smatraju magistralnim plinovodima.

Organizacija distribucijskog plinskog energetskog sustava u Istarskoj županiji zasnovana je na modelu koncesija. Djelatnost distribucije i opskrbe plinom na području Istarske županije obavlja se putem tvrtke Plinara d.o.o. Pula (kao Operator distribucijskog sustava za područje Istarske županije) pri čemu je za područje Općine nadležan Pogon Poreč-Vrsar.

U naselju Vrsar realiziran je lokalni plinoopskrbni razvod, ali se na području Općine još uvijek ne distribuira plin.

1.1.4.8.5. VODOOPSKRBA, ODVODNJA I VODNO GOSPODARSTVO

Sukladno Zakonu o vodama (NN 66/19, 84/21), Odluci o granicama vodnih područja (NN 70/10), Pravilniku o granicama područja podslivova, malih slivova i sektora (NN 97/10, 31/13) i Odluci o donošenju Plana upravljanja vodnim područjima (NN 66/16), odnosno ustroju Hrvatskih voda d.o.o. – pravne osobe za upravljanje vodama, čiji je osnivač RH – područje Općine dio je Jadranskog vodnog područja, sektora E, Vodnogospodarskog odjela (VGO) za slivove sjevernog Jadrana (sjedište: Rijeka); mali sliv: Područje malog sliva Mirna-Dragonja (jedan od 3 mala sliva na području IŽ); vodnogospodarska ispostava (VGI) Mirna-Dragonja (sjedište: Buzet).

VODOOPSKRBA

Upravljanje radom vodoopskrbnih sustava u Istarskoj županiji ustrojeno je segmentirano putem 3 trgovačka društva koja obavljaju djelatnost javne vodoopskrbe formirajući na taj način i 3 vodoopskrbna područja. Djelatnost javne vodoopskrbe na

području Općine obavlja javni isporučitelj vodne usluge (IVU) Istarski vodovod d.o.o. za proizvodnju i distribuciju vode, Buzet.

Istarski vodovod d.o.o. – Buzet područje općine Vrsar pitkom vodom opskrbljuje iz sustava "Gradole" preko tri vodospreme i to:

Vodosprema	Kapacitet (m3)	Kota preljeva	Kota dna
Mugeba	1300+1300+500	68,00	64,00
Sv. Martin	300	77,50	73,50
Lokvica	1300	56,48	52,15

100% kućanstava Općine ima osiguran priključak na vodovodnu mrežu. Duljina postojećih cjevovoda javne vodoopskrbne mreže na području Općine je cca 33,5 km.

S obzirom na varijacije u intenzitetu korištenja (popunjenosti smještajnih kapaciteta uključujući i stanove za povremeno stanovanje te sve aktivnosti dr. sadržaja) koje proizlaze iz sezonalnog karaktera dominantnog turizma sunca i mora, razlike u potrošnji vode između ljetnih i zimskih mjeseci su izrazite.

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Sukladno Zakonu o vodama (NN 66/19, 84/21, 47/23), pravne i fizičke osobe dužne su otpadne vode ispuštati putem građevina za javnu odvodnju, građevina urbane oborinske odvodnje i individualnih sustava odvodnje sukladno odluci o odvodnji otpadnih voda čijim odredbama je obuhvaćeno područje jedinice lokalne samouprave. 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).

Prema Odluci o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće u Istarskoj županiji (Službene novine Istarske županije 12/05, 2/11), područje JLS nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvora vode za piće. Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) područje JLS nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10, 31/13) nalazi se unutar Područja malog sliva Mirna – Dragonja koje pripada sektoru E. Prema Odluci o određivanju osjetljivih područja (NN 79/22) na kojima je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20), područje JLS dio je osjetljivog područja, zaštićenog područja zahvata vode za ljudsku potrošnju, a priobalno more je eutrofno / potencijalno eutrofno područje.

Na javnu mrežu odvodnje priključena su 2 naselja u sastavu Općine: naselje Vrsar i naselje Kloštar. Prema podacima iz 2021., u Vrsaru je stupanj priključenosti stanovništva na mrežu odvodnje 99%, a u naselju Kloštar 60%; duljina izvedene kanalizacijske mreže iznosi 26,29 km; postoje 2 uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (UPOV; kapacitet: 22.600 ES, 3. stupanj pročišćavanja).

Prema Odluci 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)185 ukupno područje JLS obuhvaćenih tom odlukom – „Priobalno područje“ – podijeljeno je na 7 aglomeracija. Od tih aglomeracija, 4 obuhvaćaju pojedine dijelove Općine, kako slijedi:

– Aglomeracija POREČ JUG (pokriva južno područje Grada Poreča – Parenzo, područje Općine Funtana – Fontane i dio područja Općine Vrsar – Orsera) – naselje Stancija Valkanela

– Aglomeracija VRSAR pokriva dio obalnog područja Općine Vrsar – Orsera, a čine je naselja: Vrsar, Kapetanova stancija, Stancija Sv. Martin i Stancija Blesička

– Aglomeracija FLENGI pokriva istočno područje Općine Vrsar, a čine je naselja Flengi, Gradina, Marasi, Delići, Bralići, Begi i Kontešići

– Aglomeracija KLOŠTAR pokriva istočno područje Općine Vrsar, a čini je naselje Kloštar.

Prema Odluci o odvodnji otpadnih voda: otpadne vode s Priobalnog područja ispuštaju se u sustave javne odvodnje, iste se dovode do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i po obradi ispuštaju u prijemnik – more, putem podmorskih ispusta; iznimno, otpadne vode s aglomeracije Flengi i aglomeracije Kloštar, ispuštaju se u sustave javne odvodnje, iste se dovode do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i po obradi ispuštaju u prijemnik – tlo, putem upojne drenažne građevine; objekti unutar aglomeracija koji nisu priključeni na sustav javne odvodnje i objekti u naseljima bez sustava javne odvodnje, svoje otpadne vode zbrinjavaju putem internog sustava odvodnje i pročišćavanja.

Djelatnost javne odvodnje na Priobalnom području obavlja javni isporučitelj vodne usluge – društvo Odvodnja Poreč d.o.o. za djelatnost javne odvodnje, sa sjedištem u Poreču. Djelatnost javne odvodnje u dijelu koji se odnosi na pružanje javne usluge crpljenja i pražnjenja sabirnih i septičkih jama mogu obavljati, osim javnog isporučitelja vodne usluge, i druge pravne ili fizičke osobe na temelju dobivene koncesije.

Sukladno prethodno navedenom te izvedenom stanju do 2021., na području-naselja Vrsar odvodnja kućanskih otpadnih voda vrši se preko dva kanalizacijska sustava: sustav Vrsar i dio sustava Poreč jug – južni ogranak.

Nakon što su do kraja 2021. izvedeni sustav prikupljanja i odvodnje sanitarno otpadnih voda sela istočnog dijela Općine Vrsar – Podsustav Kloštar (mreža i UPOV) i dijelovi kanalizacijske mreže u Vrsaru (Jadranska ulica Vrsar, Lučka ulica Vrsar), provode se aktivnosti usmjerene na realizaciju izrađenih glavnih projekata za sustave: – podsustav Flengi – Gradina: Flengi – I. Faza, – Gradina – II. Faza; – Kanalizacijska mreža Marasi; – Povijesna jezgra Vrsar. Izrađena je i „Koncepcija sustava prikupljanja i odvodnje sanitarnih otpadnih voda istočnog dijela Općine Vrsar za naselja Begi, Bralići, Delići i Kontešići“.

UREĐENJE VODOTOKA I VODA

Uređenje vodotoka i voda regulirano je Zakonom o vodama. Na prostoru Općine Vrsar od vodotoka u nadležnosti Hrvatskih voda nalazi se dijelom vodotok Funtana, ukupne dužine oko 4,5 km koji odvodnjava prirodni sliv koji se velikim dijelom koristi i za poljoprivrednu proizvodnju. Vodotok je dijelom svoje dužine uređen. Osim navedenog, evidentiran je i vodotok Petalon.

1.1.4.8.6. GOSPODARENJE OTPADOM

Sustav odlaganja otpada za područje obuhvata Plana dio je županijskog sustava za gospodarenje otpadom, baziranog na uspostavi županijskog centra za gospodarenje otpadom „Kaštijun“ (dalje: ŽCGO) na području Grada Pule, kao i odgovarajućih pretovarnih stanica.

Na području Općine provodi se odvojeno sakupljanje sastavnica komunalnog otpada. Javnu uslugu sakupljanja komunalnog otpada te odvojenog prikupljanja određenih kategorija otpada na području Općine obavlja trgovačko društvo Usluga Poreč d.o.o. Poreč-Parenzo. Navedena javna usluga je usluga od općeg interesa i uključuje usluge prikupljanja miješanog komunalnog otpada i biootpada, reciklabilnog komunalnog otpada, glomaznog otpada jednom godišnje na lokaciji obračunskog mjesta korisnika, preuzimanja otpada u reciklažnom dvorištu, te uslugu prijevoza i predaje otpada ovlaštenoj osobi.

Za izdavanje dozvola za gospodarenje neopasnim otpadom (što uključuje postupak odlaganja otpada), nadležan je Upravni odjel za održivi razvoj Istarske županije (dalje: UOOR). Odlagališta otpada na području Općine – nema.

Odlagalište Košambra na području Grada Poreča, a čije gravitacijsko područje je obuhvaćalo i područje Općine, sanirano je 2020. te je zatvoreno na temelju odluke

UOOR (KLASA: 351-01/21-06/15, URBROJ: 2163/1-08-02/4-21-04) od 4. studenoga 2021. godine. Građevina za gospodarenje otpadom Košambra koristi se danas za isto gravitacijsko područje kao pretovarna stanica, tj. za skladištenje, pripremu i pretovar otpada namijenjenog prijevozu prema mjestu njegove oporabe ili zbrinjavanja, odnosno prema Županijskom centru za gospodarenje otpadom „Kaštijun“ (ŽCGO Kaštijun) na području Grada Pule.

Od građevina za gospodarenje otpadom, na području Općine postoji reciklažno dvorište na lokaciji Gradina (k.č. 555/1, k.o. Gradina, naselje Gradina), izgrađeno te upisano u očevidnik pod brojem REC -108-G-2, stavljeno u upotrebu 2. studenog 2020. godine. Realizacijom takvog mjesta za donošenje raznih vrsta otpada, a nasuprot slučajevima nepropisnog odlaganja u okoliš odnosno stvaranja divljih odlagališta, korisnicima je dana mogućnost za zbrinjavanje otpada na adekvatan način. Reciklažnim dvorištem upravlja Usluga Poreč d.o.o..

1.1.4.9. MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

Razvitak Općine i dalje će se temeljiti na prirodnim resursima područja: moru, vegetaciji, razmjerno visoko bonitetnom tlu, uvažavajući pri tome sve nužne mjere zaštite. Prostor Općine ima dobre mogućnosti za razvitak uslužnih i društvenih djelatnosti, turizma, poljoprivrede i ribarstva.

Kvaliteta okoliša je posebna prednost ovog prostora: razvedenost obale i brojni otoci (jedno od najljepših obalnih područja Istre), more i podmorje, biološka raznolikost, Limski kanal. Obzirom na značajne prirodne resurse posebno je važno praćenje stanja okoliša, očuvanje kvalitete mora, vrijednih šumskih površina.

Uz navedene vrijednosti valja spomenuti i zaštićene/evidentirane objekte graditeljske i prirodne baštine (Limski kanal) koji omogućavaju razvitak kvalitetnog turizma i kvalitetnog života.

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA DRŽAVNOG I ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

Činjenica je da suvremeni problemi u prostoru Republike Hrvatske proizlaze uglavnom iz neodgovarajućeg korištenja toga prostora i njegove zaštite odnosno najviše zbog nedovoljnog provođenja planova i slabe kontrole provedbe, a istovremeno novi zemljišni vlasnički odnosi i tržišno gospodarstvo mijenjaju i samu suštinu i postupak prostornog planiranja. U takvom kontekstu Sabor Republike Hrvatske donio je *Strategiju prostornog uređenja Republike Hrvatske* 1997. godine i *Program prostornog uređenja Republike Hrvatske* 1999. godine kao krovne dokumente prostornog uređenja Države.

Konačno, slijedom spomenutih krovnih dokumenata, a tijekom izrade PPUO Vrsar, Vlada je donijela i Uredbu o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora (NN 128/04), a sve u cilju zaustavljanja nekontrolirane izgradnje obale i očuvanja njenog prirodnog supstrata.

Iz Progama se navode temeljne smjernice za uređenje prostora, kako RH u cjelini tako i njenih pojedinih prostornih cjelina. One se odnose prvenstveno na:

(6-2)

Racionalno korištenje i namjenu prostora

odnosi se prvenstveno na određivanje prostora za izgradnju na način da se ne smanjuju šumske i kvalitetne poljoprivredne površine, da se omogući uređenje, korištenje i zaštita mora i voda (podzemnih i nadzemnih) te da se tako poveća zaštita osobitih vrijednosti prostora i gospodarenja resursima na održiv-štedljiv način.

Ograničenja korištenja prostora odnose se na područja na kojima se ne mogu locirati određeni sadržaji ili je za to potrebno ispunjenje posebnih uvjeta, odnosno prilagodba posebnim okolnostima. Takva se ograničenja odnose na poljodjelske površine visoke kvalitete tla, područja uz obalu mora i voda, otoke, povijesne cjeline i cjeline zaštite prirodne baštine te prostor osjetljive geološke, hidrološke, geomorfološke i biološke strukture.

Nužno je isključivanje određenih djelatnosti na pojedinim područjima, kao i izuzimanje nekih površina od bilo kakvog građenja, osobito u nacionalnim parkovima i drugim zaštićenim dijelovima prirode, na dijelovima prirodne obale, na kvalitetnom poljoprivrednom zemljištu, u vodozaštitnim zonama, u koridorima prometnica i infrastrukture.

(6-3)

Određivanje građevinskih područja

treba temeljiti na stručnim argumentima i iskazu površine izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja, uvažavajući sljedeće smjernice:

• ispitati mogućnost gradnje (prostorne rezerve) unutar postojećeg građevinskog područja, a posebno nedovršenih dijelova te u odnosu na kapacitete postojeće infrastrukture,

• prilagoditi gustoću stanovanja i gustoću stanovništva prema tipu naselja,

• oblikovati građevinska područja primjereno geomorfološkim značajkama kao naseljsku cjelinu, odvojeno od druge takve cjeline.

Treba posebno obrazložiti zauzetost prostora po stanovniku ako ona prelazi 300 m²/st i pri čemu se uzima u obzir izgrađena cjelina i kompaktni dijelovi naselja unutar građevinskog područja, bez poljoprivrednih, te šumskih i vodnih površina koje nisu u funkciji naselja.

Proširivanje građevinskih područja treba primijeniti samo ako su iscrpljene mogućnosti izgradnje u važećim granicama tih područja i na temelju argumentirane razvojne potrebe (porast broja stanovnika, središnje funkcije, razvoj gospodarstva), a koju trebaju pratiti i programi izgradnje i uređenja zemljišta.

Prijedlozi proširenja moraju sadržavati podatke o iskorištenosti postojećega građevinskog područja s obrazloženjem o razlozima nekorištenja dijelova i poduzetim mjerama za iskorištenje, osobito u slučaju kada neizgrađena površina prelazi 10% ukupne površine građevinskog područja. Pri tom treba ispitati mogućnost smanjenja građevinskog područja u dijelovima koji se ne privode planiranoj namjeni.

(6-5)

Građenje građevina izvan građevinskog područja

koje po zakonu mogu biti izvan građevinskog područja mora biti uređeno tako da se ne mogu formirati naselja, ulica i grupe građevinskih parcela, da se ne zauzima prostor područja uz obalu mora, jezera i vodotoka te tako da se ne koristi prostor uz postojeće prometnice i površine vrijednih, a posebno uređenih, poljoprivrednih zemljišta.

(6-6)

Prostor za razvoj infrastrukture i uvjete realizacije

treba planirati i provoditi po najvišim standardima zaštite okoliša uz ugrađen interes lokalnog stanovništva.

Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći koridori i formiraju zajednički za više vodova, tako da se izbjegnu šume, osobito vrijedno poljoprivredno zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih struktura, uz provedbu načela i smjernica o zaštiti krajolika iz poglavlja 5.4. ovog Programa.

(6-7)

Prostor za razvoj gospodarstva i djelatnosti

treba osigurati uvažavanjem prioritetnih djelatnosti područja koje ovise o značajkama i tipu prostora-krajolika i koje čine glavno fizionomsko obilježje područja (prostorno-gospodarsku strukturu), te temeljiti na kriteriju predodređenosti prostora za djelatnosti pri čemu se na određenom prostoru prioritetno lociraju one funkcije koje su vezane za taj prostor i resurs.

(6-8)

Usklađenje interesa i rješavanje konflikata u prostoru

treba temeljiti na stručnim analizama u sklopu pripreme i izrade dokumenata prostornog uređenja i razvojnih programa, a uvažavajući prioritetne djelatnosti područja. To se posebno odnosi na sukob:

• širenja građevinskih područja s interesima poljoprivrede i zaštite obalnog područja uz more, jezera i vodotoke,

• izgradnje novih kapaciteta turizma, industrije i energetike s ciljevima očuvanja prirodnih i neizgrađenih cjelina, osobito na obalnom području Jadrana, i obalama vodotoka i jezera,

• lociranja trasa velike infrastrukture i proizvodnih objekata s interesima očuvanja vrijednih prirodnih resursa.

Sukobe u prostoru koje izaziva bespravna izgradnja treba utvrditi sa svih gledišta, a posebno s gledišta posljedica takove gradnje na prostornim planom utvrđene

• ciljeve,

• zaštitu i

• namjenu prostora te

• uvjete uređenja prostora,

a preventivnim mjerama pravodobno uočavati interese i ostvariti uvjete za zadovoljavanje potreba i gradnje uključujući i pripremu zemljišta i ponuda lokacija.

Sukladno navedenim temeljnim smjernicama pobliže su razrađeni ciljevi i prostorno-planska rješenja Plana.

2.1.1. RAZVOJ GRADOVA I NASELJA POSEBNIH FUNKCIJA I INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Razvoj Općine temelji se na zamislima iskazanim u Programu. Te se zamisli mogu ukratko prikazati kroz slijedeća polazišta:

• U cilju porasta nataliteta i prirodnog priraštaja poželjno je poticati naseljavanja u srednje i male gradove, kao i lokalna središta, gdje valja poboljšati kakvoću življenja.

• Temeljem opredjeljenja prema policentričnom razvitku Hrvatske treba poticati razvitak srednjih i malih gradova. Razvitak treba ostvariti poticajnom investicijskom politikom i decentralizacijom gospodarskih činitelja za što treba osigurati prostorne preduvjete i izgradnju vrsnog prometnog, vodoopskrbnog i energetskog sustava.

• Planiranje mreže naselja temeljiti na razvoju lokalnih žarišta razvitka, kao uporišta za policentrični razvitak mreže gradskih središta.

Usmjeravanje urbanizacije ne smije počivati samo na mreži istarskih gradskih naselja, već težište mora biti i na mreži svih tipova lokalnih središta u ruralnim krajevima, što se u svakom slučaju odnosi i na područje Općine. S tim ciljem treba planirati ravnomjerniji i usklađeniji razvitak i razmještaj stanovništva te raspršenost stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih namjena. Valja izbjegavati prenaglašeno usmjeravanje ili specijalizaciju na samo jednu djelatnost – turizam u slučaju Općine.

Preobrazba postojećih gradova i naselja treba ostvariti veće razvojne mogućnosti te poboljšati sveukupne uvjete života, uz istovremeno ostvarivanje programa zaštite krajobraza te prirodne i kulturne baštine. Preobrazbu gradskih područja potrebno je temeljiti na urbanoj obnovi i politici povećanja komunalnih i drugih standarda življenja. Preobrazbu prijelaznih (gradsko-seoskih) područja kao što su, dijelom, prostori Općine treba usmjeravati prema širenju i učvršćivanju gradskog načina života uz nužni nastavak razvoja infrastrukture.

Područna i lokalna središta (mali gradovi – trgovišta, općinska središta i ostala razvojna žarišta) treba osposobiti da budu organizatori razvojnih promjena na većim lokalnim područjima. Kao osnovica njihove preobrazbe predlaže se primjena metode reurbanizacije, revitalizacije i infrastrukturne rekonstrukcije s ciljem poboljšanja uvjeta života, učvršćivanja građanskog životnog stila i osposobljavanja tih naselja za ulogu lokalnih središta. Sela treba dugoročno ciljano i usmjeravano oživljavati. Trebalo bi prepoznati sela za koja postoji nedvosmisleni javni interes, sela gdje je javno zanimanje ograničeno samo na potporu u izgradnji najvažnije tehničke infrastrukture i sela koja ovise samo o autonomnoj motivaciji

Osobitu važnost treba dati obnovi postojećeg naseobinskog tkiva pri čemu valja očuvati graditeljski identitet povijesnih središta naselja.

Imajući u vidu prvo geografski položaj i geografski oblik Istarske županije, potom vrijednosti i kvalitete prostora i okoliša, koje su još ipak razmjerno očuvane, proizlazi da su, ukratko, opći prostorno-razvojni ciljevi i Županije:

• osnaživanje prostorno-razvojne strukture,

• povećanje vrijednosti i kvalitete prostora i okoliša, te

• integracija u europske razvojne sustave.

U ovom općem kontekstu Općina se nalazi u povoljnom geoprometnom položaju. Taj položaj je i do sada otvarao perspektive boljem gospodarskom i svekolikom drugom razvoju, ali je s druge strane izazivao jače pritiske na prostor i njegovo korištenje.

Poziciju Općine i naselja u okviru Županije treba promatrati kroz nužnost osiguranja razvoja naselja u sklopu Županije, poradi poboljšanja postojećih obilježja urbane mreže i skladnijeg regionalnog razvoja.

Cilj je, dakle, Plana, da osigura prostorne predispozicije za ostvarivanje gore navedenih smjernica razvoja.

2.1.2. RACIONALNO KORIŠTENJE PRIRODNIH IZVORA

Odrednice ponašanja i korištenja prirodnih sustava u Županiji su:

1. racionalnost – racionalnost u pristupu ne znači eliminaciju prostornih mogućnosti razvitka u budućnosti, odnosi se prvenstveno na racionalno korištenje prostora za izgradnju, očuvanjem fizičke i funkcionalne cjelovitosti te kvalitete poljoprivrednog i šumskog zemljišta;

2. zaštita prostora – očituje se kroz zaštitu njegovih vrijednosti, vrijednih prirodnih i stvorenih resursa te kroz očuvanje biološke raznolikosti. Pretjerana urbanizacija i nerespektiranje prirode, ekološki su degradirali i u cijelosti uništili brojne prostore u zemlji i svijetu, prostore važne za čovjekovo življenje i njegovu budućnost. Svijest o potrebi zaštite okoliša svakim danom sve više jača i postaje čimbenik kojega se ne može zaobići,

3. valorizacija naslijeđa – bogatstvo nasljeđa, kako kulturno-povijesnog, tako i prirodnog, spoznaje o važnosti zaštite kulturne i prirodne baštine traže da s osobitom pozornošću pristupi valorizaciji i revalorizaciji svega što je vrijedno u prostoru, što je važno za njegov identitet i što bi moglo biti u funkciji gospodarskog napretka.

Potreba je da se prostor racionalno koristi u skladu s trenutnim i u bližoj budućnosti sagledivim mogućnostima. Razboritost i odmjerenost u pristupu izradi prostorno-planske dokumentacije i korištenja prostora niti u kojem slučaju na znači isključivanje urbanističke vizije kao komponente prostornog razvoja.

2.1.3. OČUVANJE EKOLOŠKE STABILNOSTI I VRIJEDNOSTI DIJELOVA OKOLIŠA

Rješenja Plana temelje se na principima koji pomažu očuvanje stabilnosti i vrijednosti dijelova okoliša Općine, a time i Županije. Rješenja se, dakle, temelje na principima:

• održivog razvoja, koji će koristiti prostor Općine, njene prirodne i stvorene resurse tako da ne dođe do nepovratnog uništavanja prostora;

• zaštite prostora i okoliša, čiji se elementi u počecima planiranja ravnopravno vrednuju u kontekstu svih planskih potreba;

• mogućnosti prostora da primi određene namjene bez posljedica.

Osobito vrijednim prostorima Općine, time i važnim čimbenicima planiranja prostornih rješenja smatraju se:

• prirodna baština, kako ona već zaštićena, tako i ona čiju zaštitu predlaže ovaj prostorni plan uređenja Općine;

• spomenici graditeljske baštine, koje revalorizira ovaj prostorni plan uređenja i predlaže ih za određenu razinu zaštite;

• kultivirani i prirodni krajolik, koji se zaštićuje kroz kategoriju zaštićenog krajolika.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

Općim ciljem prostornog razvoja općinskog značaja može se smatrati težnja za postizavanjem višeg (objektivno mogućeg) stupnja razvijenosti kroz ostvarivanje održivog razvitka poradi bolje kvalitete života stanovništva na cijelom području Općine. Taj će se cilj ostvariti, odnosno može se ostvariti:

• unutrašnjom konsolidacijom i integracijom prostora (demografskom revitalizacijom, gospodarskim oživljavanjem, prometnom povezanošću, funkcionalnom organizacionom prostora i sl.);

• očuvanjem i povećanjem vrijednosti kvalitete prostora (čuvanjem i unapređivanjem svih čimbenika prirodne i kulturne baštine zbog čuvanja privlačnosti kraja);

• uključivanjem kvalitetnim prometnim sustavima u hrvatske i europske razvojne i integracione sustave.

S gledišta korištenja prostora težište je na

• očuvanju fizičke cjelovitosti područja, prvenstveno racionalnim korištenjem prostora za gradnju, uz,

• uvažavanje prirodnih značajki prilagođivanjem proizvodnje biološkim ciklusima i lokalnim uvjetima bez komponente zagađivanja i

• uvažavanje strukturnih značajki kroz očuvanje krajobrazne fizionomije kao sinteze djelovanja prirodnih i kulturnih komponenata jednog cjelovitog vizualnog prostornog fenomena Općine.

Proizlazi da osobito značenje ima stroga zaštita posebno vrijednih resursa: nezagađenog tla, prirodnih ostataka šuma, neizgrađenih površina u važnim vizurama, krajobraznih vrijednosti izraženih kroz čimbenike prirodne i kulturne graditeljske baštine. Dakle, opći razvojni ciljevi, općinski, ali Županijski i nacionalni, koji trebaju biti ugrađeni u ovaj Plan odnose se na:

• osnaživanje prostorno-razvojne strukture kroz uravnoteženi razvitak područja stvaranjem okosnica i težišta razvitka oslanjanjem na šturi sustav naselja.,

• kvalitetnu evoluciju razvoja u prostoru s osloncem na resurse, koje čine prirodna i kulturna graditeljska dobra ljudski potencijal, ljepota, raznolikost i osobitost dijelova prostora.

2.2.1. DEMOGRAFSKI I GOSPODARSKI RAZVOJ

2.2.1.1. CILJEVI DEMOGRAFSKOG RAZVOJA

Potencijalni demografski razvoj područja Općine možemo tipološki opisati kao *vrlo slabu regeneraciju imigracijom*. Budući demografski razvoj teško je predvidiva kategorija, zavisi o brojnim parametrima, čije se kretanje u budućnosti i samo po sebi teško može prognozirati (da će budućnost biti, ili neće biti slična prošlosti, da će biti, ili neće biti značajnih vanjskih migracija i sl.).

U svakom slučaju gospodarski razvoj Općine i radna mjesta, kao važni čimbenici razvoja nekog kraja trebali bi u budućnosti utjecati na jače oživljavanje demografskog razvoja. Bez ovog preduvjeta teško se može računati sa aktivnijom demografskom situacijom u okviru same Općine.

Osim što je potrebno osigurati stabilan trend rasta populacije, potrebno je poboljšati i sastav populacije osobito u smislu poboljšanja starosne strukture i stručne kvalifikacije.

2.2.1.2. CILJEVI GOSPODARSKOG RAZVOJA

Osnovni cilj upravljanja i kreiranja gospodarskog razvoja treba biti usmjeravanje razvoja prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki optimalnom iskorištavanju ukupnih raspoloživih prirodnih i kadrovskih potencijala s ciljem poboljšanja standarda življenja, osobito izbjegavajući jednostrano usmjerenje prema samo turističkom razvoju.

Pored raznovrsnosti razvoja gospodarskih grana, potrebno je razvijati i polivalentnost domaćinstava, odnosno gospodarstava tako, da se može osiguravat prihod iz više izvora što je i dosad bio slučaj, ali sada to vršiti na višoj i kvalitetnijoj razini.

Navedeni ciljevi trebali bi se ostvarivati kroz određene poticajne i razvojne mjere, promicanje ulaganja u vidu izrade prostornih planova niže razine, ali malog prostornog obuhvata, investicijskih projekata, idejnih rješenja određenih zona i slično, a sve usklađeno prema vrsti i vremenskoj dinamici. Za neposrednu realizaciju zacrtanih ciljeva i provođenje navedenih mjera biti će potrebna usklađenost i zajedničko djelovanje odgovarajućih službi na državnoj, županijskoj i lokalnoj razini, a sve u cilju ostvarenja zacrtanih programa i kvalitetnijeg načina života, koji će onemogućiti iseljavanje, a poticat će useljavanje uz primjenu odgovarajućih mjera zaštite i unapređenja prostora i okoline.

Polazeći od analize postojeće gospodarske strukture te od mogućnosti i ograničenja gospodarskog razvoja naveli bi kao primarne ciljeve gospodarskog razvoja:

• ubrzati rast gospodarskih aktivnosti u cilju iskorištavanja prednosti i raspoloživih resursa;

• težiti stvaranju usklađenog modela gospodarskog razvitka te graditi očekivanu razvijenost sveukupne infrastrukture;

• poticati one gospodarske aktivnosti, kojih je posljedica povećana cirkulacija ljudi, dobara i usluga;

• povećati efikasnost upravljanja i organiziranosti pojedinih poduzeća;

• težiti rastu investicijskih aktivnosti uz očuvanje ekološki vrijednog područja, a u skladu s donesenim razvojnim planovima i programima;

• stvarati preduvjete za otvaranje novih radnih mjesta, a naročito u malom i srednjem poduzetništvu te obiteljskim gospodarstvima (usmjerenih i prema turističkoj djelatnosti).

Sukladno već navedenom, a u zavisnosti o raspoloživim prirodnim i kadrovskim resursima, osnovne aktivnosti u planiranom gospodarskom razvitku trebaju se usmjeriti na tri temeljne djelatnosti i to na:

• turizam, kao ipak temeljnu gospodarsku razvojnu podlogu Općine, ali i na

• poljoprivredu kao prateću djelatnost, osobito u smislu dopune turističkom gospodarstvu;

• prerađivačke i uslužne djelatnosti oslonjene na razvoj malih i srednjih kapaciteta uz eliminaciju bilo koje vrste zagađivanja;

Uz nedvojbeno gospodarsko usmjerenje prema turizmu i ugostiteljstvu poljodjelstvo ostaje važna grana gospodarstva Općine.

S obzirom na tradiciju, ribarstvo i marikultura imaju neupitnu gospodarsku vrijednost, te usku povezanost s turizmom, kao temeljnom djelatnošću Općine.

2.2.2. ODABIR PROSTORNO-RAZVOJNE STRUKTURE

Smanjivanje lokalnih utjecaja i nadvladavanje prirodnih ograničenja lokalnog prostora, podređivanje prirode sve većim zahtjevima čovjeka, izjednačavanjem društvenih vrijednosti u velikim geografskim zonama, prodiranjem urbanog u sve pore prostora zahvaljujući to mnogim tehnološkim rješenjima, vodi gubitku lokalnih specifičnosti i krizi identiteta svojstvenih lokalnih prirodnih i umjetnih ambijenata, utopljenih u

urbano-ruralnim prostorima porečke aglomeracije, pa i šire, u prostranom ruralno-urbanom kontinuumu intermetropolitanskog prostora.

Spriječiti jednoličan, kontinuirano izgrađen prostor, fizičko spajanje elemenata strukture naselja duž prometnica, sprječavanje velikih kontinuiranih građevnih površina naselja, temeljni je cilj odabira prostorno razvojne strukture Općine. Cilj se treba ostvariti kroz:

• svrhovito i restriktivno određivanje građevnih područja naselja, što će u mnogome, ipak, zavisiti o već izgrađenim prostorima, a u duhu lokalne tradicijske izgrađenosti;

• oblikovanje relativno uočljive strukture izgrađenog – neizgrađenog (prirodnog) prostora u okviru izgrađenih dijelova građevnih područja;

• čuvanje tradicijskih jezgara;

• izgradnja ostalih građevnih zona, izletničke turističke zone i gospodarskih zona na način da se spriječi prostrana i kontinuirana izgrađenost prostora;

• čuvanje elemenata prirodne baštine kao strukturnih elemenata prostora, koji će pokušati osigurati, uz zaštitu preostalih elemenata kulturno-prostornih tradicijskih struktura, prepoznatljivost i regionalnu svojstvenost prostora Općine.

U kontekstu potonjeg podrazumijeva se oblikovanje sustava zaštite prostora različitih razina strogoće.

2.2.3. RAZVOJ NASELJA, DRUŠTVENE PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Nastanjeni prostori Općine spadaju prema svojim karakteristikama većinom u *gradska* i *prijelazna područja te dijelom u seoska naselja.* Opća svojstvenost daljnjeg pravca razvoja naselja *prijelaznih područja* (gradsko-seoskih, urbano-ruralnih, odnosno ruralno-urbanih) treba biti infrastrukturna rekonstrukcija i izgradnja. Glavni ciljevi trebaju biti:

• olakšati stanovništvu pristup društvenim dobrima i institucijama;

• povećati svakodnevnu ekološku i funkcionalnu sigurnost područja;

• poduprijeti i poboljšati osobnu i obiteljsku perspektivu stanovnika područja i

• proširiti mogućnost individualizacije lokalnog načina života.

Obzirom na rečeno, treba naglasiti da se infrastrukturni sustavi smatraju glavnim čimbenikom usmjerenja razvoja. Cilj je uspostaviti mrežu infrastrukturnih sustava Općine, osigurati potrebne kapacitete uz:

• sigurno i kvalitetno prometno povezivanje prostora Općine unutar sebe, ali i šire;

• osiguranje sustava kvalitetne opskrbe vodom;

• osiguranje dovoljnih količina kvalitetne energije;

• bolje korištenje postojećih infrastrukturnih kapaciteta.

2.2.4. ZAŠTITA KRAJOBRAZNIH PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Suvremena europska načela vrednovanja i zaštite kulturne baštine temelje se na saznanju da je arhitektonski spomenik bilo koje vrste i značenja nedjeljivo povezan s neposrednom okolinom, a samim tim i širem regionalnim prostorom i krajolikom. Jedno od osnovnih načela zaštite graditeljske baštine je težnja da se spriječi uništavanje neposrednog krajolika, kako bi arhitektonski spomenik očuvao svoje izvorno okruženje, a time i svoje prostorne vrijednosti i cjelovito značenje. Uveden je izričaj *kulturni krajolik* koji potiče cjelovit pristup vrednovanju kulturne i prirodne baštine.

Na takvim shvaćanjima izrasta i zamisao *prostorne baštine*. Pod prostornom baštinom podrazumijevamo "topografski definirana područja u kojima je osobito izražen kvalitetan suživot kulturne baštine i prirodnih osobitosti sredine, odnosno kao cjelina je iznimnih povijesnih, arheoloških, umjetničkih, kulturnih, znanstvenih, socijalnih i tehničkih vrijednosti". Uz tradicijski pojam *zaštite spomenika kulture i prirode*, ravnopravno se pojavljuje i *zaštita kulturnih i prirodnih dobara* ili *zaštita kulturnih, prirodnih i krajobraznih vrijednosti*, odnosno vrednovanje svih oblika proizvoda prirode i ljudske stvaralačke djelatnosti. Smatrajući da kulturno i prirodno naslijeđe predstavlja skladnu cjelinu, čiji su elementi nedjeljivi, proširena je terminologija zaštite na izričaje *zaštite kulturne i prirodne*, odnosno *prostorne baštine*.

Suvremena zamisao očuvanja prirodnih, krajobraznih i kulturno-povijesnih (graditeljskih) vrijednosti polazi od pretpostavke sveobuhvatne (cjelovite, integralne) zaštite gdje je nemoguće utvrditi njihovu međusobnu granicu. Prirodne, krajobrazne i graditeljske vrijednosti međusobno se isprepliću, često i međusobno uvjetuju. Iako se zaštita provodi po posebnim (različitim) zakonima, prostorni plan je prilika za sveobuhvatno sagledavanje i cjelovitu zaštitu.

U cilju sustavne skrbi za zaštitu graditeljske baštine, kako je određeno u *Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske*, osnovna opredjeljenja su sljedeća:

- Uspostava cjelovitog i usklađenog sustava zaštite prirodnih i kulturnih vrijednosti prostora;

- Neprekidno istraživanje i vrednovanje graditeljske baštine te poticanje temeljne stručne i znanstvene obrade radi djelotvornije zaštite, ali i radi uključivanja u razvojne programe;

- Zaštita arheoloških predjela i mjesta u skladu s načelima arheološke strukture i konzervatorske djelatnosti;

- Revizija postojećih konzervatorskih studija za zaštićene povijesne cjeline;

- Uspostava uravnoteženih odnosa između osnovnih izvornih povijesnih oblika graditeljske baštine i suvremenih graditeljskih pojava, osobito na području povijesnih urbanih i ruralnih cjelina, radi očuvanja njihovih povijesnih vrijednosti koje svjedoče o identitetu područja kojemu pripadaju;

- U sklopu modela revitalizacije seoskih prostora primijeniti integralne oblike zaštite, te poticati osnivanje muzeja na otvorenom i predstavljanja narodnoga stvaralaštva radi odgojno-obrazovnih, ekoloških i turističkih učinaka.

U svrhu očuvanja i unapređenja krajobrazne raznolikosti u Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske propisuje se sljedeće:

- Potrebno je očuvati sliku naselja i kultiviranoga krajolika, a građevna područja odrediti na način da se očuvaju oblikovne (morfološke) i ustrojbene (strukturne) značajke graditeljske baštine, poglavito oblik parcela, smještaj građevina i tradicijski obiteljski vrt.

- Očuvanje prepoznatljivosti mjesta treba temeljiti na poštivanju jedinstvenosti svakoga naselja, njegovoj povijesnoj slojevitosti te logici njegova rasta i preobražaja. Potrebno je odrediti dijelove naselja koje je nužno u cijelosti zaštiti, gdje su mogući, a gdje nužni zahvati u cilju poboljšanja i koje su dopustive promjene naseobinskog tkiva, a da to ne šteti trajnim povijesnim vrijednostima. Osobitu pozornost valja posvetiti dodirnom području povijesnoga središta i suvremenih dijelova naselja i rubnim predjelima, štiteći mjerilo, zatečene vrijednosti i graditeljsku tradiciju.

Povijesne cjeline i ambijenti, kao i pojedinačne građevine sa spomeničkim obilježjima, zajedno sa svojim okolišem moraju biti na vrstan način (tj. u skladu s njihovim prostornim, arhitektonskim, etnološkim i povijesnim označnicama) uključeni u budući razvitak. To prije svega podrazumijeva sljedeće:

- Zadržavanja povijesnih oblika komunikacija – starih cesta, pješačkih putova i poljskih staza;

- Očuvanje povijesnoga naseobinskoga ustroja, parcelacije i tradicijske građevne tvorevine;

- Očuvanje i obnovu tradicijskih zgrada (stambenih i gospodarskih) i svih ostalih povijesnih građevina spomeničkih svojstava kao nositelja prepoznatljivosti prostora;

- Očuvanje povijesnih slika krajolika i prepoznatljivih vidika;

- Očuvanje i njegovanje izvornih i tradicijskih uporaba građevina i sadržaja, poljodjelskih kultura i tradicijskoga načina obrade zemlje;

- Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima, naziva naselja, polja, vodotoka i uvala – od kojih neki imaju simbolično, ali i povijesno značenje

- Očuvanje i obnovu svih građevina i sklopova sa spomeničkim obilježjima;

- Istraživanje i izlaganje arheoloških nalaza i mjesta.

U cilju očuvanja, zaštite i unapređenja kulturne baštine, što znači očuvanje prepoznatljivosti, navodimo načela zaštite koja bi trebala biti polazna osnova budućega razvitka:

- Kulturna i prirodna baština predstavlja temelj prepoznatljivosti i dokaz je neprekinutoga slijeda razvitka sredine pa ju je potrebito štiti od svakog daljnjeg oštećenja i uništavanja temeljnih vrijednosti;

- Osim pojedinačnih građevina, kulturnu baštinu čini i prostorna baština – bilo da je posljedak ljudskoga djelovanja kroz povijest ili da je djelo prirode;

- Osim vrednovanih građevina, obično prepoznatljivih primjera određenoga stila, kulturnu baštinu čine i skromna ostvarenja tradicijske stambene i gospodarske izgradnje koje bi kao nositelje identiteta trebalo čuvati u izvornoj namjeni;

- Potrebno je ostvariti edukativne staze kulturne baštine što će potaknuti kulturni turizam.

Zaštita i obnova kulturne i prirodne baštine postavljaju se kao prvovažni zadatak na kojem područje Istre, ali i cijela Hrvatska, treba graditi svoj identitet. Zaštita graditeljske baštine se provodi prema usvojenim načelima cjelovite zaštite prostora, ali i

očuvanjem autentičnosti kroz obnovu izvorne građevine. Za pojedine grupe spomenika potrebno je provesti konzervatorska istraživanja u postupku njihove obnove.

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE VRSAR

2.3.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA

Shodno prethodno iznesenim analizama i zaključcima, moguće je konstatirati da bi se koncept prostornog razvitka trebao temeljiti na slijedećim postavkama:

• poboljšanje standarda u središnjim naseljima (opremljenost sukladna funkciji naselja), kako bi se ostvarili uvjeti za zadržavanje stanovništva tamo gdje je prisutna depopulacija, a poboljšao standard naselja koja imaju zadovoljavajući broj stanovnika, odnosno utvrdili kriteriji za korištenja prostora onih naselja koja se nalaze na vrijednim i zaštićenim područjima (registrirana i evidentirana područja vrijednih krajobraznih karakteristika);

• utvrđivanje, donošenje i provođenje programa mjera za revitalizaciju i gospodarsko oživljavanje naselja koja gube stanovništvo;

• zaštita vrijednih prirodnih cjelina i izrada kriterija za usmjeravanje izgradnje na prostore koji nemaju evidentirane kategorije zaštite;

• donošenje mjera za gospodarsku revitalizaciju i stimuliranje novih inicijativa, sukladno racionalnom gospodarenju prostorom, i poštivanju vlasničkih odnosa;

• razvijanje potencijala za kvalitativniji i raznovrsniji razvoj turizma (ekološki, turizam vezan uz evidentirane/zaštićene vrijedne prirodne i kulturne cjeline, seoski i dr), uz uključivanje resursne osnovice zaleđa, i odgovarajuće ponude priobalnog područja;

• osiguranje novih radnih mjesta na lokacijama gdje za to postoje uvjeti (posebno u novoformiranim općinskim centrima);

• uređenje područja za rekreacijsku namjenu;

• istraživanje, zaštita dosada neregistriranih objekata prirodne i graditeljske baštine: posebno brojna naselja ruralnog karaktera te spomeničke jezgre;

• za racionalno korištenje i zaštitu prirodne osnove potrebno je poticati transformaciju i organizaciju poljoprivrednih posjeda na ekonomskim i ekološkim principima;

• provoditi mjere zaštite poljoprivrednog i šumskog zemljišta;

• osigurati zaštitu voda i vodnih resursa;

• unapređenje zaštite okoliša uz prioritetne zahvate sanacije;

• rješenja, modernizacija i realizacija planiranih infrastrukturnih sustava: cestovnih, vodoopskrbnih i dr. uz izgradnju obilaznice naselja Funtana;

• poticati plinifikaciju naselja, gdje je to obzirom na konzumente opravdano;

• povezivanje cjelokupnog područja u infrastrukturne sustave Republike i kvalitativno povezivanje sa susjednim državama.

2.3.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Zamisao prostornog uređenja Općine temelji se na:

• teoretskim polazištima za planiranje,

• na štovanju prirodnih, krajobraznih, kulturno-povijesnih i drugih naslijeđenih vrijednosti te

• na nastavljanju vrijedne i korisne tradicije gospodarenja i svekolikog čovjekova djelovanja u ovome kraju.

Ovim planom nisu predviđene i nisu dozvoljene one djelatnosti čovjeka, koje bi mogle ugroziti, oštetiti ili obezvrijediti kulturni krajolik po kojemu je Općina prepoznatljiva. Nisu dozvoljene niti one djelatnosti i ponašanje pojedinaca ili zajednica koje ne skrbe za zaštitu okoliša i ne jamče siguran i zdrav život budućim naraštajima. Polazeći od shvaćanja da želimo i moramo na najbolji mogući način odrediti pravila ponašanja u prostoru Općine, da moramo koliko je god to moguće udovoljiti potrebama današnjih stanovnika, ali da ne smijemo zaboraviti na buduće naraštaje.

Poljodjelsko zemljište i šume zauzimaju razmjerno velike površine i one se moraju čuvati u najvećoj mogućoj mjeri. Skrb za očuvanje krajolika u ovom planu daje dobro polazište za primjeren razvitak poljodjelstva u budućnosti.

Planom su predviđene površine za izgradnju, kako stambenih zgrada¸ tako i gospodarskih. Plan daje mogućnost uređenja radnog područja Općine (čista industrija malog obima, obrt, poduzetništvo), što bi moglo pomoći rastu broja stanovnika iznad današnjeg ritma i razvitku samog naselja.

Postojeće kulturno i prirodno nasljeđe, iako nedovoljno štićeno u svakodnevnom životu i danas u reliktima, neprocjenjivo je bogatstvo za razvitak kulturnog identiteta ovoga kraja. Zbog toga je svim naslijeđenim vrijednostima posvećena osobita pozornost, skrb i zaštita, kako bi se stvorili zdravi i vrsni preduvjeti za jači gospodarski razvitak.

Planom je predviđena, a stvoreni su i uvjeti, potrebna tehnička infrastruktura. Tamo gdje je to bilo potrebno urisani su pojasevi magistralne infrastrukture (osobito se to odnosi na prometni sustav, sustav elektroopskrbe, vodoopskrbe).

Prilikom planiranja proširenja naselja treba posvetiti osobitu pažnju očuvanju slike naselja i pripadajućih zaselaka, odnosno njihovom svojstvenom izgledu grupiranosti. Uglavnom postoji težnja izgradnje duž prometnica, a što izobličuje tradicijske oblike gradnje i organizacije naselja, prekida naše veza s oblikovnim izražajem prošlosti.

U cilju provođenja ovoga Plana i zaštite prostora, potrebno je donijeti i prostorne planove užih područja Općine u skladu s općim društvenim i gospodarskim razvojem Općine, drugim riječima, kroz smišljenu etapnu realizaciju ovoga Plana. Neophodno je stalno provjeravanje odrednica Plana, kako u globalnoj zamisli, tako i u pojedinim elementima, kao i njegovo usklađivanje s promjenama koje će uslijediti u cilju zaštite i optimalnog korištenja prostora. Potrebno je osigurati neprestano praćenje realizacije prostorno planske dokumentacije.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Ovaj Plan izrađen je za područje Općine Vrsar i primjenjivat će se unutar njenih zakonski utvrđenih granica. Plan obuhvaća područje Općine kopnene površine 36,46 km² (3646 ha), a u skladu s dokumentima prostornog uređenja širih područja i propisima, daje uvjete uređenja i pomorskog dobra odnosno priobalnog područja (akvatorija) Općine.

Plan utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja Općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, građevina, zaštitu okoliša, te posebno zaštitu kulturnih dobara, vrijednih dijelova prirode i krajobraza, osobito uređenje i zaštitu zaštićenog obalnog područja mora (dalje: ZOP) odnosno prostora ograničenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju (dalje: Zakon).

3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE VRSAR U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE

3.1.1. RAZVOJ I URBANIZACIJA

U kontekstu prostorne i gospodarske strukture Županije razvoj i urbanizacija područja Općine temelji se na:

• boljoj prometnoj povezanosti (izgradnja istarskog «Y»);

• gospodarskim planovima i za to planiranim zonama (osobito za razvoj turizma);

• raznim vidovima zaštite prostora u najširem smislu.

S rečenim u svezi, vjerojatno je za očekivati, da će se dovršiti proces sekundarne urbanizacije. Procesi primarne urbanizacije ograničit će se u okvirima građevinskih područja naselja, a koja su u odnosu na cjelinu općine i Prostorni plan (ex) Općine Poreč bitno smanjena.

Za očekivati je, da će Općina zadržati svoju poziciju u hijerarhiji Općina/Gradova Županije. Sudjelovanje Općine u općem gospodarskom kretanju Županije, biti će i nadalje razmjerno značajno, osobito u turističkom gospodarstvu.

U prostoru koji se u okviru Općine urbanizira, a naselja poprimaju gradska obilježja ovim Planom nastoji se ujednačiti razvoj prostora i proces urbanizacije naselja, ako pod urbanizacijom smatramo pozitivne elemente procesa primarne i sekundarne urbanizacije, a uz svu pažnju zaštite prirodnog i kulturnog nasljeđa. Često spontani procesi širenja i građenja ovim su se Planom nastojali usmjeriti prema planskom širenju

i planskom zauzimanju prostora, tražeći optimum između potreba za prostorom (osobito za stambenu i turističku izgradnju) i mogućnosti prostora da apsorbira želje.

U tome smislu prostorne pretpostavke razvoja Općine, koje se donose ovim Planom kao rješenje odnose se na:

1. smanjivanje dijela neracionalno velikih građevinskih područja u odnosu na prethodno važeći PPexO Poreč, a sukladno odredbama PPIŽ i Uredbe odnosno Zakona);

2. sprječavanje nove dužobalne izgradnje;

3. određivanje lokacija za gospodarsku namjenu;

4. razgraničenje lokacija za turističku izgradnju unutar naselja;

5. planiranje izgradnje obilaznice na pravcu županijske ceste;

6. planiranje uređenja lokalnih cesta zbog bolje integracije prostora;

7. predviđanje bolje opremljenosti naselja u skladu s razinom središnje važnosti naselja Vrsara (sukladno PPIŽ);

8. predviđanje izrade urbanističkih planova uređenja;

9. uspostavu složenog sustava zaštite prostora, njegove prirodne i kulturne baštine, a osobito krajobraza priobalja i pozadine priobalja i u tim zonama restriktivan odnos prema širenju građevinskih područja;

10. planiranje bolje infrastrukturne opremljenosti.

Prostornim rješenjima ostvaruju se, dakle, pretpostavke za opći razvoj područja Općine. Plan elemente suprotnih razvojnih procesa u prostoru (izgradnja vs. zaštita) nastoji preokrenuti u smjeru usklađenog rasta cjeline prostora.

3.1.2. SUSTAV NASELJA I RAZMJEŠTAJ FUNKCIJA PO NASELJIMA

Naselja Općine oblikuju jednostavan sustav:

PRVO NASELJE:

• Vrsar

Program prostornog uređenja Republike Hrvatske naselje Vrsar svrstao je u «lokalno središte» odnosno «inicijalno razvojno središte». PPIŽ svrstava (raspoređuje) naselje Vrsar među „ostala jača središnja naselja (lokalna središta)“.

DRUGI RANG NASELJA:

• Flengi, Gradina, Marasi, Kloštar, Kontešići, Begi, Bralići i Delići

Među naseljima drugog ranga na području Općine, PPIŽ svrstava naselje Gradinu među „ostala manja lokalna središta (dio razvojno slabijih naselja)“, a sva ostala naselja među „sela i zaseoci koji uglavnom nisu referentna točka za svoju okolicu; njihova komunikacija sa užom i širom socijalnom okolinom je skromnijih razmjera“.

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA, OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

Prema korištenju i namjeni površina, područje Općine je Planom razgraničeno na sljedeći način:

(a) unutar građevinskih područja, na:

1. površine naselja – građevinska područja naselja (GPN) unutar kojih su razgraničene površine i utvrđeni pojedinačni lokaliteti:

- mješovite namjene

- isključive namjene:

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

b. ugostiteljsko-turističke: hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3)

c. javne zelene površine: park (Z1)

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

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

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

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

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

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

- groblja (G)

(b) izvan građevinskih područja na:

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

2. poljoprivredne i šumske površine:

- šumske površine isključivo osnovne namjene:

a. gospodarske (Š1)

b. šume posebne namjene (Š3)

- poljoprivredne površine isključivo osnovne namjene:

a. osobito vrijedno obradivo tlo (P1)

b. vrijedno obradivo tlo (P2)

c. ostala obradiva tla (P3)

- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište

3. površine infrastrukturnih sustava (IS):

- prometnog

- elektroenergetskog

- sustava za transport plina

- elektroničke komunikacijske infrastrukture

- vodnogospodarskog

4. rekreacijske površine

5. vodne površine i površine mora:

- površine mora:

a. za prometne svrhe:

i. luke otvorene za javni promet (morski dio)

ii. luke posebne namjene:

1. luka nautičkog turizma (morski dio)

b. površine uzgajališta (marikultura):

i. uzgajalište školjaka (H1)

- vodne površine.

Navedena razgraničenja prikazana su na kartografskom prikazu 1: „Korištenje i namjena površina“, kartografskim prikazima serije 2: „Infrastrukturni sustavi“, sve u mjerilu 1:25.000 te detaljnije na kartografskim prikazima serije 4: „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000.

Na površinama svih namjena omogućuje se gradnja i uređenje infrastrukturnih sustava neposrednom provedbom Plana odnosno razgraničavanje i planiranje istih urbanističkim planovima uređenja, a sukladno provedbenim odredbama Plana i posebnim propisima.

I. NAMJENA POVRŠINA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Građevinska područja utvrđena Planom, razgraničena su na:

a) izgrađeni dio građevinskog područja (utvrđen tijekom izrade Plana) i

b) neizgrađeni dio građevinskog područja (u funkciji razvoja planirane namjene).

Unutar neizgrađenih dijelova građevinskog područja određeni su uređeni dijelovi unutar kojih je moguća neposredna provedba ovog Plana te neuređeni dijelovi za koje je obvezna izrada odgovarajućih urbanističkih planova uređenja kao preduvjet za provedbu zahvata u prostoru.

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

Površine naselja – građevinsko područje naselja (GPN)

Unutar građevinskih područja naselja (GPN) predviđa se pretežito stambena izgradnja niske gustoće sa svim pratećim sadržajima. Naselja su planirana u svojoj strukturi dvojako i to kroz:

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

1. javne i zaštitne zelene površine

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

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

4. sportsko-rekreacijske površine

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

6. površine ostalih infrastrukturnih i komunalnih građevina i uređaja bez nepovoljnih utjecaja na stanovanje

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

b) površine isključive namjene.

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

građevinskih područja naselja ili u izdvojenim građevinskim područjima, nije dopušteno graditi niti prostornim planom užeg područja planirati površine, zgrade te njihove dijelove stambene namjene.

U okviru građevinskog područja naselja, od površina mješovite namjene Planom su razgraničene sljedeće površine isključive namjene:

a) površine ugostiteljsko-turističke namjene – do 20 % ukupne površine GPN-a (čl. 49. st. 3. točka 1. Zakona – „TZ – turističke zone“ (termin i pokrata sukladno PPIŽ):

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

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

Udio ukupne površine ugostiteljsko-turističke namjene (ad. 1. i 2.) unutar GPN Vrsar – matičnog iznosi 19%, a u ukupnom GPN Vrsar iznosi 16 %.

b) površine gospodarske poslovne namjene unutar GPN-a– najviše 20 % ukupne površine GPN-a (sukladno čl. 62. odredbi PPIŽ)

1. Neon: tip K – opći, površine 7,5 ha, unutar GPN Vrsar – matičnog (udio: 6 %)

2. Reciklažno dvorište (RD) Gradina: tip K3 – komunalno-servisna, površine 0,2 ha, unutar izdvojenog dijela GPN Gradina – Gradina 2 (udio: 17 %)

3. Poslovna lokacija Gradina: tip K – opći, površine 0,2 ha, unutar izdvojenog dijela GPN Gradina – Gradina 1 (udio: 20 %)

Udio ukupne površine gospodarske – poslovne namjene (ad. 2. i 3.) u ukupnom GPN Gradina iznosi 9 %.

c) javne zelene odnosno javne zelene i komplementarne rekreacijske površine kako slijedi:

1. Park skulptura: tip Z1, površine 1,6 ha, unutar GPN Vrsar – izdvojeni dio Stancija Valkanela

2. Park Montraker: tip Z1, te komplementarne R2 i R3, ukupne površine 11,2 ha, unutar GPN Vrsar – matičnog, na području nekadašnjeg kamenoloma; uređuje se na temelju urbanističkog plana uređenja odnosno sukladno odgovarajućem krajobrazno-arhitektonskom programsko-funkcionalnom rješenju.

Površine izvan naselja za izdvojene namjene – unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja (IGP), isključive namjene:

a) Gospodarske – poslovne

1. Boveda, unutar administrativnih granica naselja Vrsar: tip K – opći i K3 – komunalno-servisna, ukupne površine 1,9 ha

2. Limski zaljev 1, unutar administrativnih granica naselja Marasi: tip K4 – marikultura, površine 0,8 ha

3. Limski zaljev 2, unutar administrativnih granica naselja Marasi: tip K4 – marikultura, površine 0,1 ha

b) Gospodarske – ugostiteljsko-turističke:

– unutar izdvojenih građevinskih područja „TRP – turistička razvojna područja“ i „TP – turistička područja“ (termini i pokrate sukladno PPIŽ)

1. TRP Valkanela, unutar administrativnih granica naselja Vrsar: tip T3 – kamp; površine 45,2 ha i kapaciteta 4500 kreveta, unutar administrativnih granica naselja Vrsar

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

3. TP Bekvari, unutar administrativnih granica naselja Marasi: tip T2 – turističko naselje; površine 0,3 ha i kapaciteta 42 kreveta

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

– unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene (R1 – golf igralište, R6 – polivalentni sportsko-rekreacijski centar), kao Planom razgraničena površina isključive ugostiteljsko-turističke namjene

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

c) Sportsko-rekreacijske:

1. Stancija Grande, unutar administrativnih granica naselja Vrsar: tip R1 – golf igralište, R6 – polivalentni sportsko-rekreacijski centar; ukupne površine 106,8 ha (uključujući

Planom razgraničenu površinu isključive ugostiteljsko-turističke namjene veličine 6,5 ha, unutar ovog izdvojenog građevinskog područja)

2. Kozarica, unutar administrativnih granica naselja Marasi: tip Ra – adrenalinski park na otvorenom – rekreacijski adrenalinski i edukacijski sadržaji u funkciji prezentacije i interpretacije zaštićenog područja, površine 1,65 ha.

d) Groblja:

1. Vrsar, površine 2,0 ha

2. Gradina, površine 0,7 ha

II. NAMJENA POVRŠINA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Šumske površine

Šumske površine zauzimaju 59,41% područja Općine. U okviru ovih površina razgraničene su gospodarske šume (Š1) i šume posebne namjene (Š2).

Poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine 21,35% područja Općine. Dijelom su to osobito vrijedne poljodjelske površine oranica i vinograda (P1). One su vrijedne i u krajobraznom smislu kao značajni element identiteta prostora.

Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina

U obuhvatu Plana razgraničena je površina za iskorištavanje mineralnih sirovina – kamen (E3) „Kirmenjak – jug“, veličine 80,48 ha (dio unutar obuhvata Plana).

Vodne površine i more

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

Površine infrastrukturnih sustava

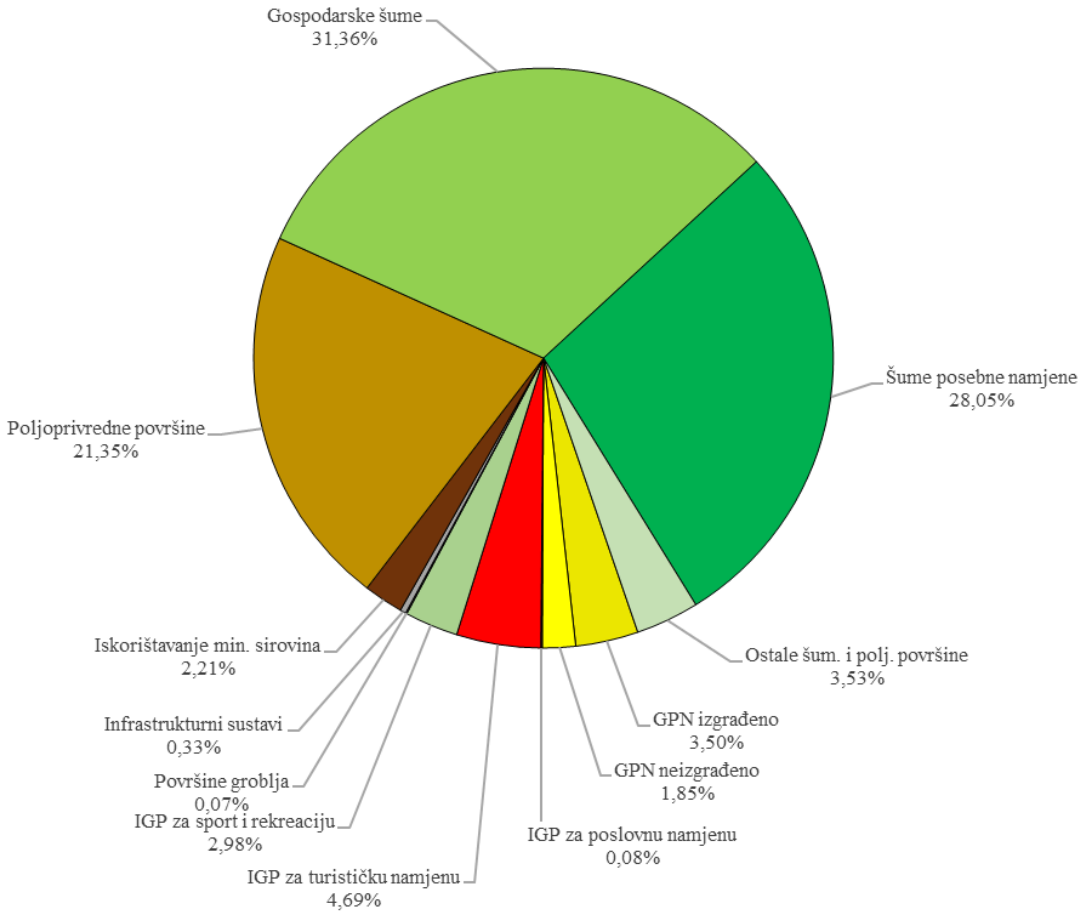
Površine infrastrukturnih sustava (IS) planiraju su za gradnju građevina, odnosno uređenje površina prometne i ostalih infrastrukturnih mreža, uključivo i površine za potrebe sustava zračnog i pomorskog prometa, te za smještaj infrastrukturnih zgrada (aerodromske zgrade, garaže, kolodvori, benzinske crpke i sl.). Na kopnenom području Općine, osim površine planirane za Aerodrom Vrsar (postojeći), primjereno razini razgraničenja ovog Plana, ostale sastavnice infrastrukturnih sustava imaju linijski ili točkasti karakter, ili su obuhvaćene površinama drugih namjena i grade se sukladno uvjetima određenim provedbenim odredbama Plana odnosno na temelju urbanističkih planova uređenja te sukladno posebnim propisima.

3.2.4. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

POSTOTNI PRIKAZ ODNOSA POVRŠINA PREMA NAMJENI U PPUO VRSAR

NAMJENA	[ha]	%
GPN izgrađeno	127,53	3,50
GPN neizgrađeno	67,56	1,85
IGP za poslovnu namjenu	2,81	0,08
IGP za turističku namjenu	171,16	4,69
IGP za sport i rekreaciju	108,48	2,98
Površine groblja	2,69	0,07
Infrastrukturni sustavi	11,94	0,33
Iskorištavanje min. sirovina	80,48	2,21
Poljoprivredne površine	778,51	21,35
Gospodarske šume	1143,19	31,36
Šume posebne namjene	1022,71	28,05
Ostale šum. i polj. površine	128,72	3,53
Ukupno	3645,94	100,00

GRAFIČKI PRIKAZ ODNOSA POVRŠINA PREMA NAMJENI U PPUO VRSAR



ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA OPĆINE VRSAR

RED. BROJ	OPĆINA VRSAR		OZNAKA	UKUPNO HA	% POVRŠ. ŽUPANIJE*	STAN.** /HA	HA /STAN.**
1.0.	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA						
1.1.	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	UKUPNO	GPN	195,09	0,07	9,86	0,10
	Izgrađeni dio građevinskih područja naselja			127,53	0,05	15,08	0,07
1.2.	IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN GPN-a (bez groblja)	UKUPNO		363,09	0,13	5,30	0,19
	proizvodna namjena		I	0,00			
	povr. za iskorištavanje min. sirovina		E	80,48			
	marikultura (akvatorij: 67,82 ha)		H	0,00			
	poslovna namjena		K	2,81			
	ugostiteljsko-turistička namjena		T	171,16			
	sportsko-rekreacijska namjena		R	108,64			
1.3.	POLJOPRIVREDNE POVRŠINE – obradive	UKUPNO	P	778,51	0,28	2,47	0,40
	osobito vrijedno obradivo tlo		P1	306,72			
	vrijedno obradivo tlo		P2	227,57			
	ostala obradiva tla		P3	244,23			
1.4.	ŠUMSKE POVRŠINE	UKUPNO	Š	2165,90	0,77	0,89	1,13
	gospodarske		Š1	1143,19			
	zaštitne		Š2	0,00			
	posebne namjene		Š3	1022,71			
1.5.	OSTALE POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE	UKUPNO	PŠ	128,72	0,05	14,94	0,07
1.6.	VODENE POVRŠINE	UKUPNO	V	0,00			
	vodotoci***			0,00			
	jezera			0,00			
	akumulacije			0,00			
	retencije			0,00			
	ribnjaci			0,00			
1.7.	OSTALE POVRŠINE	UKUPNO		14,63	0,01	131,44	0,01
	posebna namjena		N	0,00			
	površine infrastrukturnih sustava		IS	11,94			
	groblja		G	2,69			
	OPĆINA VRSAR (teritorij)	UKUPNO		3645,94	1,30	0,53	1,90
2.0.	ZAŠTIĆENE CJELINE						
2.1.	ZAŠTIĆENA PRIRODNA BAŠTINA	UKUPNO		207,80	0,07		
	nacionalni park		NP	0,00			
	park prirode		PP	0,00			
	ostali zaštićeni dijelovi prirode		PR, ZK, SP	207,80	0,07		
2.2.	ZAŠTIĆENA GRADITELJSKA BAŠTINA	UKUPNO		30,82	0,01		
	arheološka područja			13,57	0,00		
	povijesne graditeljske cjeline			17,25	0,01		
	ostalo			0,00	0,00		
	OPĆINA VRSAR – ZAŠTIĆENE CJELINE (teritorij)	UKUPNO		238,62	0,08		
3.0.	KORIŠTENJE RESURSA						
3.1.	MORE I MORSKA OBALA	obalno		ha, km			
		otočno		ha, km			
3.2.	ENERGIJA	proizvodnja		MW	ne iskazuje se		
		potrošnja		MWh			
3,3	VODA	vodozahvat		u 1000 m3			
		potrošnja		u 1000 m3			
3.4.	MINERALNE SIROVINE			jed. mjere sir.			
	OPĆINA VRSAR (teritorij)	UKUPNO		3645,94			

*površina (teritorij) IŽ prema ISP RH 2013. – 2019.: 281446,15 ha; **Općina Vrsar prema Popisu stanovništva, kućanstava i stanova u RH 2021.: 1923 stanovnika; ***evidentirana hidrografska mreža (površinske vode II. reda) na području Općine – linijskog karaktera

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA – BILANS VAŽEĆEG PLANA I IZMJENA I DOPUNA PLANA 2024.

			VAŽEĆI PLAN*			IDPPUO VRSAR – ORSERA		
Admin. naselje	Građevinsko područje	Matično GP / izdvojeni dio	Površina GP [m²]	Izgrađenost GP [%]	Površina izgrađenog dijela GP [m²]	Površina GP [m²]	Izgrađenost GP [%]	Površina izgrađenog dijela GP [m²]
	Vrsar**	matično GP	1255317	63,89	802027	1265745	68,57	867953
	Stancija Valkanela	izdvojeni dio	136244	22,47	30613	136244	31,99	43591
	ex info punkt**	izdvojeni dio	13643	49,38	6737	-	-	-
	Kapetanova Stancija	izdvojeni dio	35366	66,87	23650	35366	72,95	25799
	Crljenka	izdvojeni dio	11279	100,00	11279	11279	100,00	11279
Vrsar	ukupno		1451849	60,22	874306	1448634	65,48	948622
		matično GP	145021	50,69	73506	147012	58,76	86389
Flengi	ukupno		145021	50,69	73506	147012	58,76	86389
		matično GP	30068	28,91	8693	30068	38,53	11586
Delići	ukupno		30068	28,91	8693	30068	38,53	11586
		matično GP	20675	42,98	8887	20675	50,08	10353
Bralići	ukupno		20675	42,98	8887	20675	50,08	10353
		matično GP	27148	65,71	17839	31134	67,83	21119
Begi	ukupno		27148	65,71	17839	31134	67,83	21119
		matično GP	105821	71,28	75426	117582	75,99	89347
Marasi	ukupno		105821	71,28	75426	117582	75,99	89347
	Gradina	matično GP	18817	93,38	17570	20638	85,14	17570
	Gradina 1	izdvojeni dio	9310	100,00	9310	9310	100,00	9310
	Gradina 2	izdvojeni dio	10847	58,17	6310	14102	61,75	8708
	Gradina 3	izdvojeni dio	2968	0,00	0	2968	57,81	1716
Gradina	ukupno		41942	79,13	33191	47018	79,34	37304
	Kontešići	matično GP	20863	74,58	15560	20863	74,58	15560
Kontešići	ukupno		20863	74,58	15560	20863	74,58	15560
	Kloštar	matično GP	84417	61,08	51566	84417	61,08	51566
	Sv. Mihovil	izdvojeni dio	3479	100,00	3479	3479	100,00	3479
Kloštar	ukupno		87896	62,63	55045	87896	62,63	55045
Ukupno Općina Vrsar – Orsera			1931284	60,19	1162453	1950882	65,37	1275326

*Razgraničenja Prostornog plana uređenja Općine Vrsar – Orsera (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06 i Službene novine Općine Vrsar 6/14, 04/17) prenesena na ažurne digitalne katastarske planove u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM
**izdvojeni dio GPN Vrsar „ex info punkt“ smanjen te pripojen matičnom GP Vrsar; ukupna površina GPN Vrsar smanjena

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA – BILANS VAŽEĆEG PLANA I IZMJENA I DOPUNA PLANA 2024.

				VAŽEĆI PLAN*			IDPPUO VRSAR – ORSERA		
Admin. naselje	Namjena	Tip	Naziv izdvojenog građevinskog područja	Ukupna površina GP [m²]	Izgrađenost GP [%]	Ukupna površina izgrađenog GP [m²]	Ukupna površina GP [m²]	Izgrađenost GP [%]	Ukupna površina izgrađenog GP [m²]
Gradina	gospodarska – poslovna	K	Poslovna zona Gradina	19174	0,00	0	-	-	-
Marasi	gospodarska – poslovna	K4	Poslovna zona Limski zaljev 1	7917	100,00	7917	7917	100,00	7917
Marasi	gospodarska – poslovna	K4	Poslovna zona Limski zaljev 2	975	100,00	975	975	100,00	975
Vrsar	gospodarska – poslovna	K	Poslovna zona Boveda	-	-	-	19173	0,00	0
Ukupno Općina Vrsar – Orsera	gospodarska – poslovna			28066	31,68	8892	28066	31,68	8892
Vrsar	gospodarska – ugostiteljsko-turistička	T3	TRP Valkanela	452106	100,00	452106	452106	100,00	452106
Vrsar	gospodarska – ugostiteljsko-turistička	T1, T2, T3	TRP Koversada**	1248702	87,93	1098032	1251844**	88,14	1103388
Marasi	gospodarska – ugostiteljsko-turistička	T2	TP Bekvari	3288	100,00	3288	3288	100,00	3288
Marasi	gospodarska – ugostiteljsko-turistička	T4	TP Limski zaljev	4312	100,00	4312	4312	100,00	4312
Ukupno Općina Vrsar – Orsera	gospodarska – ugostiteljsko-turistička			1708408	91,18	1557738	1711550	91,33	1563094
Kontešići	sportsko-rekreacijska	R6	Polivalentni sport.-rekr. Centar Kontešići	16501	0,00	0	-	-	-
Vrsar	sportsko-rekreacijska	R1, R6, T1	Golf igralište Stancija Grande	1069887	0,00	0	1069887	0,00	0
Marasi	sportsko-rekreacijska	Ra	Adrenalinski park na otvorenom Kozarica	-	-	-	16500	0,00	0
Ukupno Općina Vrsar – Orsera	sportsko-rekreacijska			1086388	0	0	1086387	0	0
Vrsar	Groblje	G	Groblje Vrsar	19852	24,75	4913	19852	33,40	6631
Gradina	Groblje	G	Groblje Gradina	7049	13,56	956	7049	30,94	2181
Ukupno Općina Vrsar – Orsera	Groblje			26901	21,82	5869	26901	32,76	8812

*Razgraničenja Prostornog plana uređenja Općine Vrsar – Orsera (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06 i Službene novine Općine Vrsar 6/14, 04/17) prenesena na ažurne digitalne katastarske planove u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM

**TRP Koversada: izgrađenost > 80%, dopuštena max površina prema PPIŽ 126 ha

ISKAZ POVRŠINA ZA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKU NAMJENU

namjena	lokalitet	tip	izgrađeno	neizgrađeno	izgrađenost [%]	GP ukupno	kapacitet
ugostiteljsko-turistička unutar IGP-a	TRP Valkanela	T3	452106	0	100,00	452106	4500
	TRP Koversada	T1, T2, T3	1103388	148456	88,14	1251844	12000
	TP Bekvari	T2	3288	0	100,00	3288	42
	TP Limski Zaljev	T4	4312	0	100,00	4312	51
ukupno			1563094	148456	91,33	1711550	16593
ugostiteljsko-turistička unutar GPN	TZ Orsera	T3	124706	0	100,00	124706	1800
	TZ Belvedere	T1, T2	96286	16132	68,37	140.838	1596
ukupno							3396
ugostiteljsko-turistička unutar IGP sportsko-rekreacijske namjene	Stancija Grande	T1	0	64367	0	64367	300
							300
ukupno			0	64367	0	64367	20289
ukupno razgraničeno za ugostiteljsko-turističku namjenu			1784086	228955	88,63	2013041	

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

Administrativno naselje	Površina građevinskog područja naselja [m²]	Lokalitet	Površina ugostiteljsko-turističke namjene [m²]	Tip	udjel ugostiteljsko-turističke namjene u građevinskom području naselja
		TZ Orsera	124706	T3	
		TZ Belvedere	112418	T1, T2	
Vrsar	1448634		237124		16 %

3.3. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Razina razvitka gospodarstva bivše općine Poreč i današnje Općine Vrsar ukazuje u odnosu na županijski prosjek na povećanje gospodarski pozitivnih efekata, što je rezultat dugogodišnje orijentacije (a shodno tome i značajnih investicijskih ulaganja) ove Općine u gospodarski razvitak turizma. Prometna povezanost sa žarištima razvitka u Istri, Hrvatskoj, a i šire (Slovenija, Italija) također je pogodovala turističkom gospodarskom razvoju.

Temeljne odrednice razvitka gospodarskih djelatnosti odredit će tržište i poduzetnički interesi tako da je realno očekivati možda i nove, dosad u gospodarskoj strukturi Općine nezastupljene grane iako će budući gospodarski razvitak biti usmjeren na razvitak tradicijski važnih i tržišno potvrđenih djelatnosti – prvenstveno turizma, potom poljodjelstva (posebice vinogradarstva), zatim manjih pogona proizvodnog zanatstva, trgovine i usluge te ribarstva u svezi turizma i ugostiteljstva itd.

U skladu s već opisanim mogućnostima i ograničenjima prostornog razvoja, prirodni potencijal Općine karakterizira razmjerno oskudan potencijal sirovinskih resursa. S druge strane, veliko bogatstvo prirodnih uvjeta zajedno s naslijeđenim materijalnim i kulturnim svojstvenostima objedinjuje se i Planom se postavlja prostorni temelj za daljnji razvoj, posebno određenih vrsta djelatnosti.

Obzirom na veliku gospodarsku važnost ugostiteljsko-turističke privrede u ukupnoj gospodarskoj strukturi Općine, daljnji razvoj ove gospodarske grane predstavlja prioritetni zadatak i mora biti usmjeren kreiranju i osmišljavanju prepoznatljivog turističkog proizvoda Općine. Potrebno je obratiti pažnju na:

• izgradnju turističkih kapaciteta u suglasju s novim kriterijima, zahtjevima i standardima (kako onih vezanih uz kategorizaciju, tako i u skladu s Uredbom o ZOP-u),

• obnovu starih tradicijskih napuštenih stambenih i naseobinskih struktura i njihovo uključivanje u suvremena kretanja u turizmu, športu i rekreaciji;

• razvoj privatnih manjih turističkih gazdinstava – obiteljskih pansiona i manjih obiteljskih hotela;

• razvoj izletničkog turizma primarno prema unutrašnjosti Istre.

a sve u ambijentu krajobrazno očuvanom, ekološki čistom.

Sukladno rečenom, planirani razvoj gospodarskih djelatnosti Općine polazi prvenstveno od utvrđene činjenice da prirodni resursi pružaju velike mogućnosti za razvoj turističkog gospodarstva Općine.

3.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.4.1. ISKAZ POVRŠINA ZA POSEBNO VRIJEDNA I OSJETLJIVA PODRUČJA I PROSTORNE CJELINE

OPĆINA VRSAR – ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA ZAŠTIĆENE CJELINE		OZNAKA	HEKTARA	% OD POVRŠINE JLS
ZAŠTIĆENA PRIRODNA BAŠTINA – ZAŠTIĆENA PODRUČJA	UKUPNO		207,80	5,70
nacionalni park		NP	0,00	0,00
park prirode		PP	0,00	0,00
ostali zaštićeni dijelovi prirode	ukupno		207,80	5,70
posebni rezervat	ukupno	PR	59,50	1,63
(šumske vegetacije) Šuma Kontija (odjeli 14 i 15)			59,50	
(u moru) More i podmorje Limskog zaljeva*			0,00	0,00
park šuma	ukupno	PŠ	0,00	0,00
značajni krajobraz	ukupno	ZK	148,30	4,07
Limski zaljev**			148,30	4,07

spomenik prirode	ukupno	SP	0,00	0,00
spomenik parkovne arhitekture	ukupno	PA	0,00	0,00
(skupina stabala) Skupina drveća na groblju u Vrsaru***			0,00	0,00
ZAŠTIĆENA GRADITELJSKA BAŠTINA – ZAŠTIĆENA I PREVENTIVNO ZAŠTIĆENA	UKUPNO		30,82	0,85
Arheološka područja****	ukupno		13,57	0,37
Arheološko nalazište Monte Ricco			13,57	0,37
Arheološko nalazište u neposrednoj okolici crkve sv. Marije od Mora*****			0,00	0,00
Povijesne graditeljske cjeline	ukupno		17,25	0,47
Kulturno-povijesna cjelina Vrsara			17,25	0,47

*graniči s teritorijem Općine; nema kopnenog dijela te nije iskazano u ukupnim vrijednostima; površina u moru (236,8 ha) u potpunosti je obuhvaćena morskim dijelom značajnog krajobraza Limski zaljev
**u tablici je iskazan kopneni dio; morski dio: 268,6 ha; ukupno: 416,9 ha
***zaštićeno područje – točka
****u akvatoriju obuhvaćenom kartografskom prikazima Plana, nalazi se podmorsko arheol. nalazište oznake P-6070; kako nije dio teritorija Općine (niti mu je jednoznačno određena površina), ne navodi se u tablici i ne uračunava u ukupne vrijednosti
*****u potpunosti se nalazi unutar područja određenog granicom Kulturno-povijesne cjeline Vrsara, te je uračunato u ukupnu površinu arheoloških područja, a nije u ukupnu površinu područja zaštićene graditeljske baštine"

3.4.2. ZAŠTITA PRIRODNOG NASLJEĐA

Unutar obuhvata Plana zaštićeni su, na temelju posebnog zakona kojim se uređuje zaštita prirode:

• posebni rezervat – šumske vegetacije: Šuma Kontija

Kontija je šuma bijelog graba, starosti preko 140 godina, znanstveno vrlo zanimljiva i vrijedna, najbolje sačuvana površina ove zajednice u Istri. U ovom je rezervatu, bez prethodne suglasnosti Zavoda za zaštitu prirode u Zagrebu, zabranjena svaka sječa i oštećivanje stabala i grmlja, branje prizemnog bilja, kao i svaki drugi zahvat, koji može izmijeniti sadašnji izgled rezervata. Sukladno prostornom planu županije, planirano je proširenje zaštićenog područja.

• posebni rezervat – u moru: More i podmorje Limskog zaljeva

Posebna svojstva morske sredine daju uvjete za život obilju faune i flore. Posebna je značajka bogatstvo kvalitetnih vrsta ribe koje u Limski kanal dolaze na mrijest i zimovanje. Očuvanje ovog biotopa kao prirodnog mrijestilišta važno je za opstanak nekih ribljih vrsta koje su inače drastično prorjeđene na zapadnoj obali Istre. Održavanjem mrijestilišta i zimovališta, prorijeđena populacija mogla bi se sa prirodnom radijacijom iz Limskog zaljeva poboljšati na otvorenoj strani Istre.

• značajni krajobraz: Limski zaljev

• spomenik parkovne arhitekture – skupina stabala: Skupina drveća na groblju u Vrsaru

Unutar obuhvata Plana, zaštićena područja za koja ne postoji akt o proglašenju zaštite, tj. područja koja se štite odredbama Prostornog plana Istarske županije, su:

• u kategoriji posebni rezervat – šumske vegetacije: Šuma Kontija – proširenje

• u kategoriji značajni krajobraz: porečki, funtanski i vrsarski otoci.

• područja očuvanja značajna za ptice (POP):

- Akvatorij zapadne Istre HR1000032

• posebna područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (PPOVS):

– Vrsarski otoci HR3000003

- Akvatorij zapadne Istre HR5000032

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

- Limski kanal – more HR3000001

- Limski zaljev – kopno HR2000629

- Klaričeva jama HR2001144

3.4.3. ZAŠTITA KULTURNOG NASLJEĐA

3.4.3.1. PREGLED KULTURNIH DOBARA NA PODRUČJU OPĆINE VRSAR

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

POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NEPOKRETNIH DOBARA EVIDENTIRANIH ZA ZAŠTITU OD LOKALNOG ZNAČENJA

Ev. br.	Kulturno dobro/vrsta, tip	Adresa/lokalitet	Spom. status i oznaka

01	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., keramika	rt "Scalo", S. od Valkanele, Vrsar	E
02	Arheol. lok. [ant.], villa rustica?, luka, keram.	uvala "Soline" kod Valkanele, Vrsar	E
03	Arheološko nalazište Monte Ricco	"Monte Ricco" ("Gavanov vrh"), Stancija Grande, Vrsar	Z-7754
07	Arheol. lok. [srv.], crkvište kap. sv. Martina	lijevo od ceste za Flenge, 800 m SI. od mjesta, Vrsar	E
08	Arheol. lok. [ant.], rimska nekropola	J. obala poluotoka Muntraker, prema luci, Vrsar	E
09	Arheol. lok. [prap./ant./srv.], višeslojno nalaz.	otočić sv. Juraj, Vrsar	E
10	Arheol. lok. [ant.], rimska arhit., keramika	uvala "Fojaga" ("Dobra"), na ušću Limskog kanala, Vrsar	E
11	Arheol. lok. [prap.], brončanodobni tumulusi	vrh "Mukaba" ("Vrsarski Golaš", "Mon Cavalo"), iznad Limskog kanala	E
13	Arheološko nalazište u neposrednoj okolici crkve sv. Marije od Mora	Područje nekadašnje tvornice "Neon", smještene u sjevernom dijelu vrsarske luke uz crkvu sv. Marije od mora	RRI-216
14	Arheol. lok. [ant.], rimski magazini, mozaici	J. obala luke ispod hotela, Vrsar	E
15	Arheol. lok. [srv.], temelji c. sv. Martina	J. dio Trga Degrassi, Vrsar	E
16	Arheol. lok. [prap.], brončanodobna keram.	Ul. gradskih vratiju, Vrsar	E
17	Potenc. arheol. lok. [ant./srv.], stari kamenolom	poluotok "Muntraker", Vrsar	E
18	Hidroarheol. lok. [ant.]	akvatorij: vrsarska luka – otok Sv. Juraj, Vrsar	E
19	Hidroarheol. lok. [ant.], rimska galija	plićina "Velika", 2,5 km od rta "Muntraker", Vrsar	E
20	Ostaci potonulog zrakoplova Ford B-24H-15-FO S „Liberator"	podmorje:-na poziciji 45.09121.9 N, 13.30554.7 E, dubini od 30 m, zapadno od Vrsara	P-6070
21	Potenc. hidroarheol. lok.	uvala "Larij", 2,5 km od ušća Limskog kanala, uz S. obalu kanala	E
22	Kulturno-povijesna urbana cjelina Vrsara		RRI-0106-1966.
23	Stambeno-atelierski kompleks s galerijom Džamonja	Valkanela, Vrsar	Z-2438
24	Gradit. sklop: Vela stancija [19./20. st.]	Vela Stancija ("Sv. Martin"), ispod "Monte Ricca", 1,5 km SI. od mjesta, Vrsar	E
25	Gradske zidine, kule i gradska vrata [13.-16. st.]	gornja zona grada, Vrsar	E-(obuhv. u RRI-0106-1966.)
26	Škola [historicizam]	R. Končara 29, Vrsar	E
27	Dvorac ("kaštel") porečkih biskupa [srv.]	Ul. gradskih vrata, Vrsar	E
28	Stambena zgrada	V. Nazora 1, Vrsar	E
29	Stambena zgrada (danas Općina) [barok]	Trg D. Degrassi 1, Vrsar	E
30	Stambena zgrada s loggiom [klasicizam]	Trg D. Degrassi 8, Vrsar	E
31	Stambena zgrada (nekada Općina, danas apoteka) [klasicizam]	Trg D. Degrassi, Vrsar	E
32	Stambena zgrada [historicizam]	Ul. gradskih vrata 9, Vrsar	E
33	Stambena zgrada [romanika]	Ul. Casanova, Vrsar	E
34	Stambena zgrada – palača Boica [barok]	Ul. gradskih vrata, Vrsar	E
35	Stambena zgrada s krovnom loggiom	Trg D. Degrassi 17, Vrsar	E
36	Stambena zgrada [secesija]	R. Končara 25, Vrsar	E
37	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 26, Vrsar	E
38	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 15, Vrsar	E
39	C. sv. Foške [barok]	R. Končara / ispred glavn. grad. vrata, Vrsar	E
40	C. sv. Antuna Padovanskog [barok]	R. Končara / ispred malih grad. vrata, Vrsar	E
41	Ž. c. sv. Martina [19./20. st.]	Ul. gradskih vrata, Vrsar	E
42	C. sv. Andrije [19. st. ?]	u polju, 500 m SI. od groblja, Vrsar	E
43	Kap. sv. Jurja [romanika]	otočić Sv. Juraj ispred luke, Vrsar	E
44	Crkva sv. Marije od Mora i ostaci samostana [romanika]	Obala m. Tita, u luci, Vrsar	Z-5468
45	Grob. kapela sv. Petra Apostola [historicizam]	groblje, 800 m SI. od mjesta, Vrsar	E
46	Poklonac (kućna "kapela")	Ul. pod voltom 25, Vrsar	E
47	Groblje rkt. [19. st.]	800 m SI. od mjesta, uz cestu prema Poreču, Vrsar	E
48	Spom. obilježje NOB-a Aldu Negriju [20. st.]	stancija Crljenka ("Veli Jože") iznad Limskog kanala	E
49	Spom.-obilježje NOB-a [20. st.]	Trg D. Degrassi, Vrsar	E
50	Park O.Š. [20. st.]	R. Končara 29, Vrsar	E
51	Zbirka sakralne umjetnosti c. sv. Foške	R. Končara, Vrsar	E
52	Samostan i crkva sv. Mihovila	Kloštar	RRI-26-1961.

53	Starohrvatsko groblje kraj crkve samostana sv. Mihovila	Kloštar	E
54	Arheološko područje	Kloštar	E
55	Ruralno naselje	Kloštar	E
56	Etnološka baština	Kloštar	E
57	Ruralno naselje	Marasi	E
58	Ruralno naselje	Gradina	E
59	Prethistorijska gradina	Gradina	E
60	Arheološko područje	Gradina	E
61	Kaštel	Gradina	E
63	Kapela BDM na groblju	Gradina	E
64	Župna crkva sv. Andrije	Gradina	E
65	Mjesno groblje s kapelom BDM	Gradina	E
66	Spomenik žrtvama NOB	Gradina	E
67	Etnološka baština	Bralići	E

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

U sklopu izrade Plana provedena je detaljna revizija postojeće dokumentacije o kulturnim dobrima na području Općine Vrsar, pri nadležnoj službi zaštite spomenika, zatim je izvršena dopuna podacima iz drugih ustanova (Muzej Poreštine, Arheološki muzej Istre), dopuna podacima iz literature, te rekognisciranjem terena, te je uspostavljena nova proširena inventarizacija svih potencijalno zanimljivih kulturnih dobara na području Općine Vrsar, bez obzira na trenutni formalni status.

3.5. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.5.1. PROMETNI INFRASTRUKTURNI SUSTAV

U okviru Općine, prometni i elektroenergetski sustav dva su sustava koja su značajno prisutna u prostoru. Ostali sustavi, vodoopskrbni, odvod otpadnih voda i sustav telekomunikacijskih veza u smislu prostornih posljedica možemo smatrati manje važnim.

3.5.1.1. PROMET – CESTOVNI, POMORSKI, ZRAČNI

Cestovni promet

Cestovnu prometnu mrežu u obuhvatu Plana čine:

(a) državna cesta:

• D-75: Plovanija (DC200/LC50012) – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Brajkovići – Bale – Pula (DC66/DC400)

(b) županijske ceste:

• Ž-5071: Vrsar (DC75 – turističko naselje Koversada)

• Ž-5174: Vrsar (DC75) – Zračna luka Vrsar

• Ž-5209: Bijele Zemlje (DC44/DC200) – Vižinada – Baderna – Medaki – Marasi (DC75)

(c) lokalne ceste:

• L-50091: Poreč (DC75/ŽC5116) – Fuškulin – Flengi (D75)

• L-50092: Gradina (DC75) – Stranići kod Lovreča (ŽC5209)

(d) nerazvrstane ceste

(e) ostale prometne površine.

Osnovna mreža cestovnih prometnica u obuhvatu Plana utvrđena je i ucrtana na kartografskim prikazima 1: „Korištenje i namjerna površina“ i 2a: „Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i elektroničke komunikacije“ u mjerilu 1:25.000. Sekundarna mreža prometnica ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana.

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

Planske koridore javnih cestovnih prometnica sukladne kartografskim prikazima potrebno je čuvati za izgradnju, rekonstrukciju i proširenje, sve dok se precizna trasa prometnice ili položaj prometne građevine ne odredi projektom te dok se ista ne unese temeljem parcelacijskog elaborata u katastarske planove i ne prenese na teren iskolčenjem, nakon čega je tek dopušteno i uređenje u zaštitnom pojasu javnih cesta.

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

Potrebno je izbjegavati građenje više spojeva na javnu cestu s malim međusobnim razmakom: izlaz na državnu, odnosno županijsku cestu potrebno je riješiti sabirnom (servisnom) ulicom ili jednim izlazom za više građevnih čestica. Prilikom vođenja

komunalne infrastrukture paralelno s državnom i/ili županijskom cestom istu je potrebno polagati u zaštitnom pojasu ceste.

Pomorski promet

Sustav pomorskog prometa unutar obuhvata Plana čine:

a) luke otvorene za javni promet:

• luke otvorene za javni promet lokalnog značaja:

- Vrsar

– Vrh Lima

• izdvojena lučka područja, gatovi i pristani:

- uvala Fujaga

- Lumard

b) luke posebne namjene:

1. luka nautičkog turizma (LN) županijskog značaja:

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

c) turistička privezišta.

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

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

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

Privezišta unutar građevinskog područja naselja („komunalni vez“) s odgovarajućim operativnim obalama na pomorskom dobru planiraju se unutar luka otvorenih za javni promet.

Na obalnom potezu razgraničenih ugostiteljsko-turističkih površina predviđena su turistička privezišta (Pt) sukladno uvjetima provedbenih odredbi Plana.

Zračni promet

Sustav zračnog prometa unutar obuhvata Plana čine:

a) Aerodrom Vrsar (LDPV – Aerodrom Vrsar / Crljenka)

b) helidromi:

1. helidrom interventne namjene:

- aerodrom Vrsar

2. helidromi za vlastite potrebe (komercijalni):

- Stancija Grande

- TZ Belvedere.

Površina aerodroma i planirane lokacije helidroma utvrđene su i ucrtane na kartografskim prikazima 1: „Korištenje i namjerna površina“ i 2a: „Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i elektroničke komunikacije“ te na odgovarajućim kartografskim prikazima serije 4. „Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja“ u mjerilu 1:5.000.

U skladu s planom šireg područja, za Aerodrom Vrsar planira se modernizacija kapaciteta i opreme te povećanje razine uslužnosti. Navedeno uključuje: – rekonstrukciju (proširenje) upravne zgrade aerodromske operativne službe, hangara i pratećih sadržaja u zatvorenom te na otvorenom prostoru; – rekonstrukciju (produljenje) postojeće uzletno-sletne staze te unapređenja objekata, usluga, instalacija i opreme sukladno posebnom propisu kojim su određeni tehnički i drugi zahtjevi za aerodrome; – smještaj helidroma odnosno površine za operacije helikoptera sukladno posebnom propisu kojim su određeni tehnički i drugi zahtjevi za helidrome. Prateći sadržaji uključuju: – edukacijske (multimedijalna dvorana) i/ili interpretacijske sadržaje s temom aeronautike (izložbeni prostori u zatvorenom i na otvorenom prostoru – muzej aeronautike); – klupske prostorije (aeronautički klub, padobranski centar, modelarnica i/ili sl.) povezane s korištenjem Aerodroma Vrsar za aktivnosti sportsko-rekreativnog

letenja i padobranstva, odgovarajućih edukacijskih aktivnosti, zrakoplovnih natjecanja i sl.; – manje uslužne i ugostiteljske sadržaje (bez mogućnosti smještaja poslovne namjene za ugostiteljske djelatnosti pružanja usluga smještaja); – parterna uređenja (za promet u mirovanju, interne kolne, pješačke i biciklističke te zelene i višenamjenske površine) koja omogućuju razvoj programa modernizacije i unapređenja uslužnosti Aerodroma Vrsar kao cjelovitog aeroparka.

3.5.1.2. POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

Sustav pošte i elektroničkih komunikacija unutar obuhvata Plana čine:

a) telekomunikacijski vodovi i kanali:

1. međunarodni svjetlovodni kabel, podzemni ili podmorski, u istraživanju

2. magistralni vodovi

3. korisnički i spojni vodovi.

b) osnovne postaje pokretnih telekomunikacija

c) poštanski uredi

d) TV pretvarač.

Osnovne trase telekomunikacijskih vodova i raspored poštanskih ureda te zonski položaj osnovnih postaja pokretnih telekomunikacija (izvan građevinskih područja), utvrđeni su i ucrtani na kartografskom prikazu 2a: „Infrastrukturni sustavi – promet, pošta i elektroničke komunikacije“ u mjerilu 1:25000. Sekundarna telekomunikacijska mreža ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana.

Osnovne postaje pokretnih telekomunikacija dopuštene su kao:

a) antenski prihvati na postojećim zgradama – unutar građevinskih područja

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

Budući da uvođenje novih širokopojasnih usluga i novi zahtjevi za kakvoćom usluga uvjetuju zamjenu starih kabela novima, skraćivanje pretplatničke petlje, te postupno sve veće uvođenje svjetlovodnih kabela u pretplatničku mrežu, potrebno je po svim ulicama

u kojima su kabeli položeni bez cijevi, te za ulice koje nemaju postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu predvidjeti koridore za izgradnju distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK), a posebno na područjima na kojima se prostornim planom planira izgradnja novih objekata.

3.5.2. ENERGETSKI SUSTAV

3.5.2.1. ELEKTROENERGETSKI SUSTAV

Elektroopskrbni sustav za obuhvat Plana čine:

a) dalekovodi:

1. dalekovodi napona 110 kV

2. dalekovodi napona 35 (20) kV

b) transformatorska i rasklopna postrojenja

c) priključna (sekundarna) elektroopskrbna mreža.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Položaj trafostanica mora biti takav da pomiri zahtjeve vizualne neupadljivosti i dobro prometne dostupnosti te da u budućnosti ne bude ograničavajući čimbenik razvoja naselja. Oblikovanje trafostanica mora biti nenametljivo i bez imitacije oblikovnih obrazaca građevina drugih namjena. Dopušteno ih je graditi i unutar javnih i zaštitnih zelenih površina.

Javnu rasvjetu potrebno je planirati i projektirati na način da se reducira svjetlosno onečišćenje okoliša.

U obuhvatu Plana omogućuje se na građevinama, odnosno na njihovim česticama, postavljanje i ugradnja uređaja, postrojenja i potrebne opreme za korištenje obnovljivih izvora energije (sunčeva energija, geotermalna energija) za pretežito vlastite potrebe, ako nije drukčije utvrđeno detaljnijim uvjetima Plana. Omogućuje se autonomno rješenje elektroopskrbe građevina korištenjem obnovljivih izvora energije. Omogućuje se natkrivanje javnih parkirališta nadstrešnicama s fotonaponskim modulima.

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

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

3.5.2.2. PLINOOPSKRBA

Sustav plinoopskrbe za obuhvat Plana čine:

a) magistralni plinovod Vodnjan – Umag DN 300/50

b) međučistačka stanica (MČS) Vrsar

c) lokalna plinoopskrbna mreža.

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

3.5.3. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

3.5.3.1. VODOOPSKRBA

Vodoopskrbni sustav za obuhvat Plana čine:

a) magistralni vodovod

b) vodospreme:

1. Lokvica

2. Sv. Martin

3. Vrhi

c) ostali (lokalni) vodoopskrbni cjevovodi.

Osnovni elementi vodoopskrbnog sustava utvrđeni su i ucrtani na kartografskom prikazu 2c: „Infrastrukturni sustavi – vodnogospodarski sustav“. Sekundarna vodoopskrbna mreža ostvaruje se neposrednom provedbom Plana, odnosno planira se urbanističkim planovima uređenja, sve u skladu s detaljnijim uvjetima Plana.

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

3.5.3.2. ODVODNJA VODA

Sustav odvodnje za obuhvat Plana čine:

a) odvodni kolektori

b) crpne stanice:

1. IO AC Valkanela
2. Valkanela 2
3. AC Turist
4. Vrsar
5. Vrsar 2
6. Petalon
7. Portosole
8. Koversada 1
9. Koversada 2
10. Koversada 3
11. Otok Koversada
12. Marasi
13. Marasi 2

c) uređaji za pročišćavanje:

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

d) ostali kolektori.

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

Na području Općine, 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), unutar zaštićenih kulturno-povijesnih cjelina dopuštaju se mješovita rješenja odvodnje otpadnih voda

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

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

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

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).

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

Prema Odluci o granicama vodnih područja (NN 79/10) područje JLS nalazi se unutar Jadranskog vodnog područja, a prema Pravilniku o granicama područja podslivova i malih slivova i sektora (NN 97/10, 31/13) nalazi se unutar Područja malog sliva Mirna – Dragonja koje pripada sektoru E. Prema Odluci o određivanju osjetljivih područja (NN 79/22) na kojima je zbog postizanja ciljeva kakvoće voda potrebno provesti višu razinu ili viši stupanj pročišćavanja komunalnih otpadnih voda od propisanog Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda (NN 26/20), područje JLS dio je

osjetljivog područja, zaštićenog područja zahvata vode za ljudsku potrošnju, a priobalno more je eutrofno / potencijalno eutrofno područje.

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

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.

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

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

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.

3.5.3.3. SUSTAV UREĐENJA VODOTOKA I VODA

U obuhvatu Plana evidentirani su sljedeći vodotoci:

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

(b) Petalon.

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

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

Do utvrđivanja inundacijskog područja (javnog vodnog dobra i vodnog dobra) širina koridora vodotoka obuhvaća prirodno ili uređeno korito vodotoka, s obostranim pojasom širine 10 m mjereno od gornjeg ruba korita, vanjske nožice nasipa ili vanjskog ruba građevine uređenja toka. Unutar navedenog koridora planira se dogradnja sustava uređenja vodotoka i zaštite od poplava. njegova mjestimična rekonstrukcija, sanacija i redovno održavanje korita i vodnih građevina. Korištenje koridora i svi zahvati kojima nije svrha osiguranje protočnosti mogu se vršiti samo sukladno Zakonu o vodama.

Uređenje vodotoka provodi se sukladno planskim dokumentima upravljanja vodama (Strategija upravljanja vodama, Plan upravljanja vodnim područjem, višegodišnji programi gradnje, financijski plan, Plan upravljanja vodama i posebni detaljni planovi) određenim Zakonom o vodama.

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

Radi obrane od poplava bujičnim vodama planira se dorada planova obrane od poplava te provedba preventivnih mjera održavanja. izgradnje, rekonstrukcije i dogradnje

sustava zaštite od štetnog djelovanja voda – regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina te njihov nadzor.

3.6. POSTUPANJE S OTPADOM

Sustav odlaganja otpada za područje obuhvata Plana dio je županijskog sustava gospodarenja otpadom, baziranog na uspostavi županijskog centra za gospodarenje otpadom „Kaštijun“ na području Grada Pule, kao i odgovarajućih pretovarnih stanica. Građevina za gospodarenje otpadom Košambra na području Grada Poreča koristi se kao pretovarna stanica za gravitacijsko područje čiji je dio i područje JLS.

Sukladno odredbama PPIŽ te načelima i nadležnosti za gospodarenje otpadom prema posebnom zakonu o gospodarenju otpadom i podzakonskim propisima, Planom je na području JLS:

a) utvrđena lokacija i površina reciklažnog dvorišta (RD) Gradina na kojoj se reciklažno dvorište gradi uz primjenu uvjeta gradnje određenih provedbenim odredbama Plana

b) izdvojeno građevinsko područje poslovne namjene Boveda tip K3 – komunalno-servisna određeno kao zona u kojoj se može graditi reciklažno dvorište za građevni otpad (RDGO) – građevina namijenjena razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada – i obavljati djelatnosti sakupljanja, oporabe i zbrinjavanja građevnog otpada, sve uz primjenu uvjeta gradnje određenih provedbenim odredbama Plana.

U integriranom sustavu gospodarenja komunalnim otpadom, uz spremnike za odlaganje (ostatnog) miješanog i biorazgradivog komunalnog otpada, na pogodnim lokacijama javnih površina naselja (uz prometnice), dopušteno je postavljanje odgovarajućeg broja i vrste spremnika za sakupljanje problematičnog otpada, otpadnog papira, metala, stakla, plastike i tekstila, koji nisu obuhvaćeni sustavom gospodarenja posebnom kategorijom otpada, odnosno tzv. „zeleni otoci“ (uključujući varijante ukopanih ili poluukopanih spremnika i sl.).

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

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

MJERE ZAŠTITE OD POŽARA

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

MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

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

Zahtjevi sustava civilne zaštite u području prostornog uređenja sukladni su Zakonu o sustavu civilne zaštite (NN 82/15, 118/18, 31/20, 20/21, 114/22), Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN 29/83 36/85 i 42/86) te Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva (NN 69/16). Odgovarajuće mjere zaštite pobliže su određene provedbenim odredbama Plana.

MJERE ZAŠTITE OD ŠTETNOG DJELOVANJA VODA

Sustav uređenja vodotoka i voda dio je cjelovitog sustava zaštite od štetnog djelovanja voda na području malog sliva „Mirna – Dragonja“. Uređenje vodotoka provodi se sukladno planskim dokumentima upravljanja vodama određenim Zakonom o vodama.

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 podacima o vjerojatnosti i rizicima od poplava za obuhvat zahvata u prostoru.

MJERE ZAŠTITE TLA OD EROZIJE

Zaštita od erozije obuhvaćena je prostorno planskim rješenjima u cjelini, a posebno: odredbama za gradnju vezano uz dopuštene visine podzida i načine izvedbe terasastog uređenja terena te propisanim udjelom u potpunosti upojnih (vodopropusnih, „procjednih“) površina na građevnoj čestici, kao i odredbama kojima su određeni uvjeti gradnje golf igrališta te uvjete koji se odnose na gospodarenje poljoprivrednim i šumskim površinama.