0. UVOD

Na temelju članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11), točke 10.1. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Vrsar („Službene novine Općine Vrsar“, br. 2/07), te članka 40. i 41. Statuta Općine Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 6/09, 1/11), Općinsko vijeće Općine Vrsar na sjednici održanoj dana 20.04.2012. donijelo je Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 2/12, 23.4.2012.; u daljnjem tekstu: UPU Vrsar).

0.1. CILJANE IZMJENE I DOPUNE UPU VRSAR, 2014.

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 (Službene novine Općine Vrsar 4/13, 5/13) pokrenuta je izrada ciljanih Izmjena i dopuna (u daljnjem tekstu: ID) UPU Vrsar i s time u vezi Prostornog plana uređenja Općine Vrsar (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06; u daljnjem tekstu: PPUO Vrsar).

Ciljane ID UPU Vrsar i PPUO Vrsar pokrenute su iz razloga što je kroz provođenje 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. Naime, PPUO 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 tog razloga, u skladu sa prostornim planovima šireg područja, izvršena je revizija stanja, te su utvrđeni raspoloživi kapaciteti planirani, odnosno raspoređeni sukladno stvarnim potrebama. Iz razloga racionalnog korištenja prostora unutar naselja, radi omogućavanja rekonstrukcije i gradnje građevina na pojedinim površinama isključive ugostiteljsko - turističke namjene unutar građevinskog područja naselja, povećani su maksimalni dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis).

Na temelju članka 100. stavak 7. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 80/13), te članka 40. i 41. Statuta Općine Vrsar (Službene novine Općine Vrsar. 2/13), sukladno Odluci o izradi ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vrsar i s time u vezi Prostornog plana uređenja Općine Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 4/13 i 5/13), Općinsko vijeće Općine Vrsar na sjednici održanoj dana 13.11.2014. godine, donijelo je Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 6/14, 14.11.2014.).

0.2. CILJANE IZMJENE I DOPUNE UPU VRSAR, 2016.

Odlukom o izradi ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vrsar vezanih na preispitivanje i ukidanje obveze urbanističko arhitektonskih natječaja (Službene novine Općine Vrsar 7/14) pokrenuta je izrada ciljanih ID Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 2/12, 6/14; u daljnjem tekstu: UPU Vrsar).

Ciljane ID UPU Vrsar pokrenute se iz razloga pojednostavljenja postupaka, odnosno što brže realizacije planiranih zahvata u prostoru. Naime, kroz provođenje navedenoga plana utvrđeno je da

postupke provedbe urbanističko – arhitektonskih natječaja prema posebnom propisu karakterizira prilično složena procedura koja zahtjeva znatnija proračunska sredstva, kao i dulji vremenski period potreban za pripremu i provedbu planiranih zahvata u prostoru. Iz navedenog se razloga, u skladu s važećim propisima, izvršene su izmjene u grafičkom, kao i odgovarajućem tekstualnom dijelu prostorno planskog dokumenta.

Na temelju članka 109. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), te članka 40. i 41. Statuta Općine Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 2/13), sukladno Odluci o izradi ciljanih Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vrsar vezanih na preispitivanje i ukidanje obveze urbanističko arhitektonskih natječaja (Službene novine Općine Vrsar 7/14) Općinsko vijeće Općine Vrsar na sjednici održanoj dana 25.10.2016. godine, donijelo je Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 9/16).

0.3. IZMJENE I DOPUNE UPU VRSAR RADI REKONSTRUKCIJE OSNOVNE ŠKOLE U VRSARU, 2023.

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, 4/17; 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 s 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 zgrade i rekonstrukcijom 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 s pratećom školskom sportskom dvoranom.

Sukladno prethodno navedenom, ID UPU odnose se isključivo na odgovarajuće izmjene i dopune odredbi za provedbu UPU, kako slijedi: u članku 21. stavku 2.; u članka 23. stavku 12.; u članku 25. stavku 11. točki e); u članku 38. stavcima 1. i 2. te dodavanjem stavka 6. tom članku.

0.4. IZMJENE I DOPUNE UPU VRSAR RADI RAZGRANIČENJA MARINE VRSAR I LUKE VRSAR, 2024.

Izmjene i dopune (dalje: ID) Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar-Orsera 2/ 12, 6/14, 9/16; dalje: Plan) izrađene se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23; dalje: Zakon) te drugim propisima relevantnim za izradu i donošenje prostornih planova. Razlozi donošenja te ciljevi i programska polazišta izrade ID Plana

određeni su Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar-Orsera 6/23; dalje: Odluka o izradi ID Plana).

Nositelj izrade ID Plana je Jedinstveni upravni odjel Općine Vrsar (dalje: Nositelj), a stručni izrađivač ID Plana je tvrtka Grgurević & partneri d.o.o. iz Zagreba.

Sukladno članku 61. Zakona, ID Plana moraju biti usklađene s Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05 , 4/05, 14/05-pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 6/11-pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16-pročišćeni tekst; dalje: PPIŽ) i Prostornim planom uređenja Općine Vrsar-Orsera (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06 i Službene novine Općine Vrsar-Orsera 6/14 i 4/17; dalje: PPUO).

Razlog za pokretanje postupka izrade i donošenja ID Plana, određen člankom 3. Odluke o izradi ID Plana, je usklađenje razgraničenja lučkih područja marine Vrsar i morske luke otvorene za javni promet Vrsar s razvojnim potrebama Općine Vrsar-Orsera, a polazeći od postojećeg stanja u prostoru te potrebe za racionalizacijom planiranih zahvata u prostoru - za smanjenjem njihova opsega, s ciljem postizanja veće ekonomičnosti.

Ciljevi i programska polazišta izrade ID Plana određeni su člankom 6. Odluke o izradi ID Plana, kako slijedi:

a) izvršiti izmjene i dopune Plana kojima će se reducirati površina lučkog područja marine, a lučko područje morske luke otvorene za javni promet Vrsar utvrditi na način koji će omogućiti nesmetanu upotrebu i korištenje morskog i kopnenog dijela, u skladu sa zakonskim propisima.

b) izraditi grafički dio Plana odnosno ID Plana na podlozi u službenoj kartografskoj projekciji HTRS96/TM sukladno Uredbi o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/ 15)

c) u skladu s točkama a) i b), po potrebi izvršiti i druge izmjene i dopune u Planu

d) izmjene i dopune povezane s točkama a) do c) jedine su izmjene i dopune koje će se razmatrati odnosno izvršiti u postupku izrade i donošenja ID Plana.

U skladu s razlozima izrade odnosno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi ID Plana, ID Plana (u kartografskim prikazima, odredbama za provođenje i obrazloženju) ne odstupaju od konceptualnih postavki izvornog Plana. ID Plana fokusirane su na utvrđivanje operativnijeg rješenja razgraničenja marine Vrsar i luke Vrsar te prilagodbu izravno povezanih detalja prostorno-planskih rješenja, a u skladu s noveliranim propisima te aktualnim razvojnim potrebama naselja Vrsar i Općine Vrsar.

0.5. IZMJENE I DOPUNE UPU VRSAR, 2026.

Izmjene i dopune (dalje: ID) Urbanističkog plana uređenja Vrsar (Službene novine Općine Vrsar 2/12, 6/14, 9/16, 25/23, 11/24 – pročišćeni tekst, 20/24, 03/25 – pročišćeni tekst; dalje: Plan), izrađuju se sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23; dalje: Zakon) a u vezi s člankom 236. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25), te drugim propisima relevantnim za izradu i donošenje prostornih planova. Razlozi donošenja te ciljevi i programska polazišta izrade ID Plana određeni su odgovarajućom odlukom o izradi (Službene novine Općine Vrsar – Orsera 2/22; dalje: Odluka o izradi).

Sukladno članku 61. Zakona, ID Plana moraju biti usklađene s Prostornim planom Istarske županije (Službene novine Istarske županije 2/02, 1/05, 4/05, 14/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 7/10, 6/11– pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 – pročišćeni tekst; dalje: PPIŽ) i Prostornim planom uređenja Općine Vrsar-Orsera (Službeni glasnik Grada Poreča 15/06 i Službene novine Općine Vrsar-Orsera, 6/14, 4/17, 25/23, 11/24 – pročišćeni tekst; dalje: PPUO).

Razlozi za pokretanje postupka izrade i donošenja ID Plana određeni člankom 3. Odluke o izradi su sljedeći:

a) Usklađenje s PPUO

b) Preispitivanje uvjeta gradnje pojedinih zona unutar novoga reduciranoga obuhvata

c) Preispitivanje i revizija prostorno-planskih rješenja, uključujući detaljnije uvjete gradnje i uređenja unutar turističkih lokacija

d) Preispitivanje pojedinih planskih rješenja i prilagodba sukladno razvojnim potrebama općine

e) Usklađenje sa izmijenjenim zakonskim propisima

f) Problemi u primjeni pojedinih planskih rješenja u obuhvatima važećih planova detaljne razine unutar obuhvata ID Plana (dupliranje odredbi za isto područje primjene, neusklađenost pojedinih rješenja i sl.)

g) Analiza planskih rješenja u zonama važećih detaljnih planova uređenja koji će se staviti izvan snage, uz revidiranje, asimiliranje, te usklađenje uvjeta za područja njihovih obuhvata

h) Pojednostavljenje provedbe prostornih planova, uz cjelovito sagledavanje prostornoplanskih rješenja

Cilj izrade ID Plana je usklađenje sa zakonskim propisima i prostornim planovima šireg područja. Nadalje, izmjenama i dopunama sagledat će se mogućnosti i potrebe u obuhvatu plana te izvršiti korekcije u smjeru pojednostavljenja provedbe.

Programska polazišta temelje se na smjernicama prostornog plana šireg područja te na trenutno važećim prostornoplanskim dokumentima u obuhvatu, kao i razvojnim potrebama Općine.

DPU Trsine, DPU dijela starogradske jezgre – I. faza te PUP dijela grada Vrsara su prostorni planovi detaljnije razine razrade starije generacije, doneseni sukladno ranije važećim zakonima i posebnim propisima, a u smislu Zakona izjednačeni su s važećim Planom. Odnose se na pojedina područja unutar naselja Vrsar koja su najvećim dijelom izgrađena i privedena namjeni te kao takva čine jedinstvenu cjelinu s ostatkom naselja. Rješenja ID Plana podrazumijevaju stavljanje izvan snage navedenih planova uz integriranje njihovih specifičnosti pa tako osiguravaju jednoznačnost i kontinuitet u provedbi, uz mogućnost ujednačenijeg tretiranja infrastrukturnih zahvata kao i ostalih zahvata u obuhvatu.

Postupkom ID Plana uz uključivanje njihovih prostornoplanskih rješenja dijela detaljnih planova u obuhvatu u rješenja Plana, povezano s njihovim stavljanjem izvan snage, izvršena je i redukcija obuhvata Plana na način da su područja obuhvata planova užih područja (PUP/DPU/UPU) – važećih ili planiranih, a pozicionirana rubno u odnosu na do sada važeći obuhvat UPU-a Vrsar iz istog obuhvata isključeni; donošenjem Plana oni ostaju na snazi kao jedini detaljniji planovi za predmetna područja. Na ovaj način dokidaju se eventualne nejasnoće u smislu provedbe prostornoplanskih

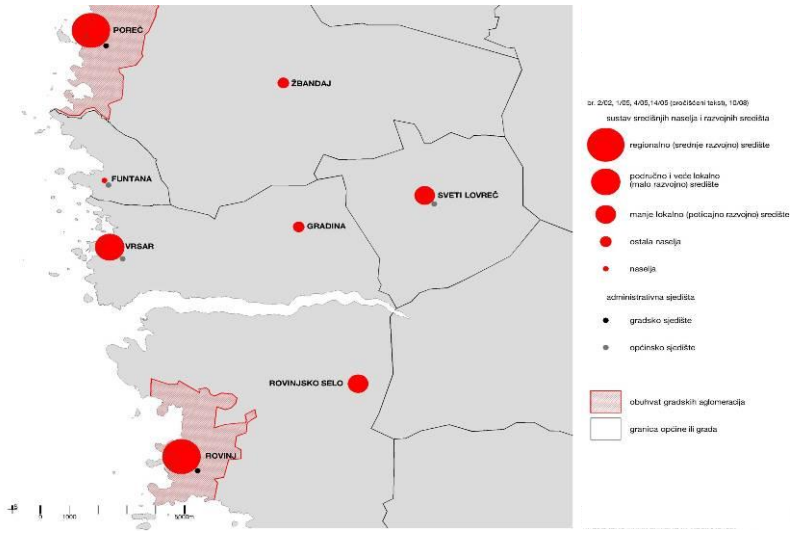
rješenja te se značajno olakšava provedba zahvata u prostoru. Izmjenama i dopunama ne mijenjaju se izvorne konceptualne postavke Plana, te se rješenjima i u novim zakonskim okvirima omogućava jedinstveno sagledavanje prostora te njegovo povezivanje u funkcionalnu cjelinu.

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA U PROSTORU OPĆINE

1.1.1. OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Naselje Vrsar smješteno je na zapadnom obalnom dijelu istarskog poluotoka, između gradskih aglomeracija Poreča i Rovinja, a sjeverno od Limskog kanala. Naselje Vrsar administrativno je središte Općine Vrsar. U odnosu na obuhvat općine, naselje Vrsar smješteno je u njezinom krajnjem zapadnom dijelu i jedino je naselje smješteno uzduž morske obale Općine. (Slika 1.)



Sl. 1. Administrativna središta i sustav središnjih naselja I razvojnih središta (prema Izmjenama i dopunama prostornog plana Istarske županije

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja „Vrsar“ (dalje: UPU Vrsar) odnosi se na dio teritorija administrativnog naselja Vrsar. Obuhvat plana, uz kopno, zahvaća i dio morske površine.

Obuhvat UPU-a Vrsar rasprostire se na približno 139 ha. Na kopneni dio obuhvata otpada približno 75 % površine, preostalih 25 % morske su površine. UPU Vrsar obuhvaća glavninu građevinskog područja naselja (GPN) Vrsar te izdvojeno građevinsko područje izvana naselja Groblje Vrsar.

Prostorom obuhvata položene su dvije državne ceste DC75 te županijske ceste ŽC5071. Putem DC75 naselje Vrsar povezano je s Porečom na sjeveru. Ova cesta predstavlja vezu Vrsara s autocestom (Istarski Y) smještenoj istočno, izvan obuhvata Općine.

Urbana aglomeracija naselja Vrsar smještena je na brežuljku (+52 mnm) južno od DC75, a sjeverno iznad morskog zaljeva. Pored ove aglomeracije obuhvat zahvaća dvije stambene grupacije – Stanciju Valkanela smještenu na zaravni sjeverno od Vrsara i Kapetanovu Stanciju smještenu približno 1,5 km jugoistočno od Vrsara; zatim stambeno naselja Vrsar-istok formirano i izgrađeno krajem dvadesetog stoljeća te grupaciju ugostiteljsko-turističke izgradnje Belvedere u krajnjem jugozapadnom dijelu obuhvata.

Obuhvat UPU-a Vrsar karakterizira izrazito razvedena topografija te jednako tako izrazito razvedena obalna linija. Naglašena topografija uvjetovala je organizaciju i dispoziciju izgrađene

strukture u prostoru koja je grupirana i približno radijalno organizirana na brežuljcima obuhvata. Dok je razvedena obala omogućila formiranje luke u dubini prirodno zaklonjenog morskog zaljeva.

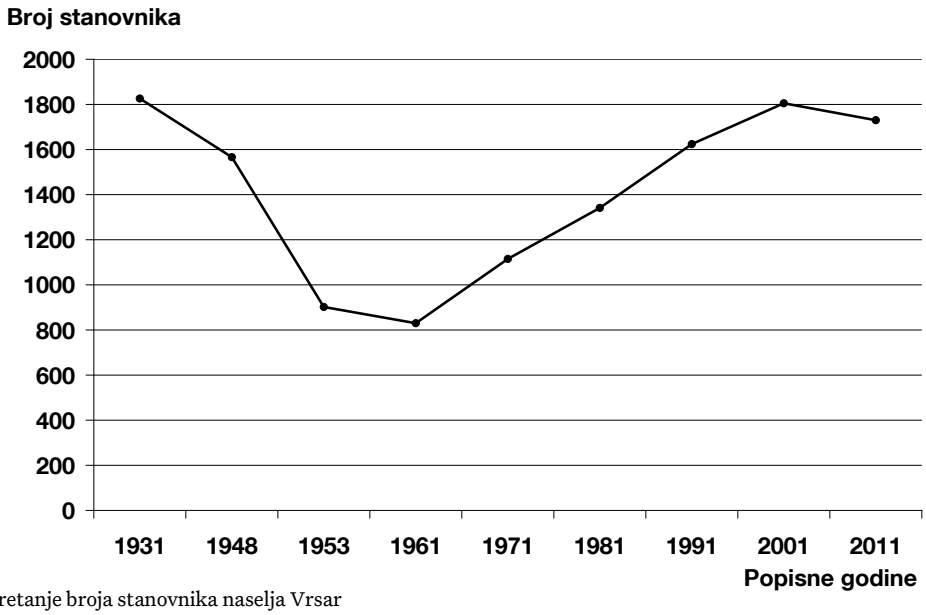
Područje obuhvata nalazi se unutar maritimnog mediteranskog utjecaja te ga karakteriziraju povoljne klimatske prilike koje pružaju povoljne uvjete za život stanovništva i većim dijelom godine za boravak turista, a u toku vegetacijskog razdoblja omogućavaju uspješno uzgajanje mediteranskih kultura. Jugoistočni dio obuhvata te površine otoka pokrivene su šumskom vegetacijom dok je preostali dio neizgrađenih površina pokriven niskom vegetacijom i travom.

Tragove naseljavanja prostora današnjeg Vrsara pratimo od antičkog razdoblja, međutim postoje pretpostavke i o ranijem postojanju naselja na ovom prostoru no još nisu provedena sustavna istraživanja te se pretpostavke temelje na fragmentima keramike iz brončanog doba. Iz vremena rimske Ursarie (koja se spominje u 3. i 4. stoljeću) današnjom vizurom Vrsara dominira kamenolom smješten na poluotoku Montraker, zapadno od današnje gradske jezgre. Kroz rimsko razdoblje Vrsar predstavlja prilično važan trgovački centar na što upućuju ostaci rimskog magazina te lučka infrastruktura (lukobran i lučki uređaji). Dok se u neposrednoj okolici današnjeg Vrsara nalaze ostaci nekoliko *villa rustica* iz antičkog razdoblja. Kroz srednji vijek ovaj prostor bio je kontinuirano nastanjen. Posebno je zanimljivo napomenuti kako su se na prostoru današnjeg zaljeva još od 12. stoljeća (pa do 17.) nalazile solane (današnje Saline). Dok na obali vrsarskog zaljeva nalazimo ostatke najstarije starokršćanske građevine u Istri – starokršćanska bazilika iz 4. stoljeća. Najstariju fazu utvrđivanja naselja pratimo od 10. stoljeća kada se gradi Kaštel - biskupski ljetnikovac (feudalni posjed porečkih prelata). Zidine kojeg će se kasnije dograđivati (od 13. do 16. stoljeća) i unutar kojeg će se formirati stara gradska jezgra koju čitamo i danas. Kroz 18. i 19. stoljeće naselje se uglavnom razvija transformacijom već izgrađene strukture unutar te radijalnim širenjem izvan zidina. Tek kroz 20. stoljeće dolazi do značajnije izgradnje izvan zidina te širenja izgrađene strukture prema sjeveru do današnje županijske ceste, odnosno uzduž zaljeva i na prostor Belvederea.

Prema Popisu stanovništva iz 2001. (dalje: Popis 2001.) naselje Vrsar brojilo je 1872 stanovnika. Kretanje broja stanovnika u naselju Vrsar od 1931. do 2011. dano je u tablici 1. i grafu 1.

Popisna godina	Broj stanovnika	Promjena aps.	Promjena %	Indeks
1931	1826			
1948	1566	-260	-14,2	0,86
1953	902	-664	-42,4	0,58
1961	830	-72	-8,0	0,92
1971	1115	285	34,3	1,34
1981	1341	226	20,3	1,20
1991	1624	283	21,1	1,21
2001	1872	248	15,3	1,15
2011	1730	-142	-7,6	0,92
1948-01		46	2,9	1,19

Tablica 1. Kretanje broja stanovnika naselja Vrsar



Graf 1. Kretanje broja stanovnika naselja Vrsar

U metodološkim objašnjenjima Popisa 2011., izrijekom je navedeno, da podaci Popisa 2011. nisu neposredno usporedivi s podacima Popisa 2001. budući je statistička definicija ukupnog stanovništva, korištena u Popisu 2011. dijelom izmijenjena u skladu s međunarodnim standardima. U Popisu 2011., u skladu s međunarodnim statističkim standardima, za definiranje ukupnog stanovništva primijenjen je koncept uobičajenog mjesta stanovanja (*place of usual residence*), za razliku od prijašnjih popisa, pa će za usporedivost trebati pričekati konačno obrađene podatke. Prvi rezultati još su podložni promjenama, a u idućem razdoblju slijedi detaljna obrada.

Međutim, također prema neslužbenim rezultatima Popisa 2011., vidljivo je povećanje broja stambenih jedinca od 1209 u 2001 na 1647 u 2011, od čega 2001. godine 775 se koristi kao stanovi za stalno stanovanje, a u 2011. 992. To je povećanje broja stambenih jedinica za stalno stanovanje u periodu 2001./2011. za 18,97%. Očit je nesrazmjer između pada broja stanovnika prema Popisu 2011. u odnosu na 2001. godinu i povećanja broja stambenih jedinica za stalno stanovanje.

Promatrajući podatke kretanja broja stanovnika prethodnih Popisa za naselje Vrsar (tablica 1., grafički prikaz 1.), uočavamo trend stalnog stabilnog porasta broja stanovnika naselja. Temeljem ove činjenice za pretpostaviti je, da se ritam porasta broja stanovnika nastavio i u razdoblju 2001./2011., i da će se nastaviti u budućnosti.

Dakle, može se ustvrditi, da je do „pada“ broja stanovnika došlo zbog promjene metodologije izračuna, koja će, posljedično, umanjiti i vrijednosti broja stanovnika prethodnih popisnih razdoblja, kada će rezultati postati usporedivi. Bez obzira na apsolutne vrijednosti, koje ovise o metodologiji, trend stabilnog povećanja broja stanovnika iz prošlosti (tablica 1., grafički prikaz 1.) i dalje će se sigurno nastaviti.

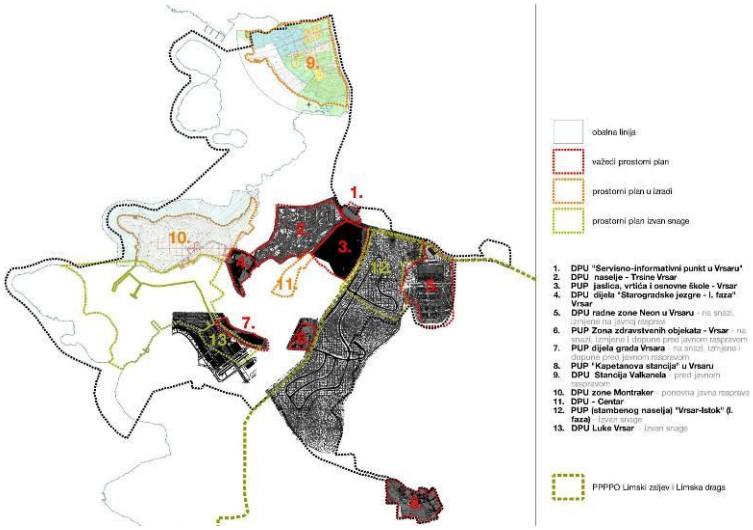
Indikativna pozitivna korelacija i razmjerno poklapanje vrijednosti postotaka povećanja broja stanovnika u prethodnim popisnim razdobljima s postotkom povećanja broja stanova za stalno stanovanje u popisnom razdoblju 2001./2011., potvrđuje zaključak o zadržavanju ritma porasta broja stanovnika naselja Vrsar, iako, možda, u nešto manjem izraženom intenzitetu.

1.1.2. PROSTORNO RAZVOJNE ZNAČAJKE

Naselje Vrsar svojom gospodarskom aktivnošću te koncentracijom stanovništva razvojno je središte Općine. Izraziti razvojni potencijal Vrsara predstavlja značajno kulturno nasljeđe preklopljenom s infrastrukturnom opremljenošću, te prostornim i prirodnim karakteristikama (razvedena topografija, povoljan geografski položaj, prometna povezanost, vegetacija, pejzaž i klima). Prostor Vrsara karakterizira značajan broj turističkih sadržaja višeg i visokog standarda, što pored navedenog također predstavlja bitan faktor budućeg razvoja općine i orijentacije razvoja.

UPU Vrsar svojim se obuhvatom većim dijelom rasprostire južno od državne ceste DC75, a u odnosu na značaje gradske aglomeracije i centre u širem okruženju smješteno je između Poreča i Rovinja. Prometna povezanost s Porečom je izrazito dobra, dok se veza s Rovinjom odvija obilaskom Limskog kanala koji je smješten južno od naselja Vrsar. Područje Vrsara gravitira Poreču.

Izrazitu prednost i potencijal prostora naselja Vrsar predstavlja i visoka razina uređenosti i opskrbljenosti komunalnom infrastrukturom. Takva razina uređenosti prostora djelomično je posljedica kontinuirane brige o prostoru kroz izradu i donošenje dokumenta prostornog uređenja. Tako je u obuhvatu UPU-a Vrsar 2012. na snazi bilo devet detaljnih planova uređenja, dok je predmetno područje osamdesetih godina dvadesetog stoljeća sagledavano između ostalog i kroz generalni urbanistički plan. (Slika 5.)



Sl. 5. Prostorni planovi užih (važeći, u izradi i izvan snage; stanje 2012.)

Prostor obuhvata karakterizira koncentracija izgrađenih struktura koje formiraju prepoznatljive (konsolidirane) cjeline naselja – Stancija Valkanela, Stari Grad s Trsinama, turistička izgradnja na Belvedere-u, Vrsar-istok, Kapetanova Stancija te neizgrađeni prostor Montepozza. Kao prostor razvoja prepoznate su *praznine* koje u svojoj razradi postaju kohezijski dijelovi naselja (u prvom redu potez Lakuso-Vala-Saline.)

1.1.3. INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

1.1.3.1. PROMET

Obuhvatom Plana prolaze dvije javne ceste koje su sukladno nadležnom propisu razvrstane kako slijedi:

a) DC75 (Plovanija (DC200/LC50012) – Umag – Novigrad – Poreč – Vrsar – Brajkovići – Bale – Pula (DC66/DC400));

b) ŽC5071 (Vrsar (DC75 – turističko naselje Koversada)).

DC75 predstavlja osnovnu cestovnu prometnu vezu naselja Vrsar s ostalim naseljima. Ostala prometna mreža u obuhvatu plana nije razvrstana, a sačinjena je od mjesnih sabirnih i ostalih ulica koje svojom pozicijom omogućavaju prometno funkcioniranje naselja. Stari Grad karakterizira kapilarna mreža kolno-pješačkih i pješačkih površina.

Kao i u većini turističkih destinacija izrazita je sezonalnost prometnih problema. Ljetne mjesece karakterizira velik broj automobila i nedostatak parkirališnih površina što je posebno izraženo u Starom gradu i na području Vrsara-istok. Za dio obuhvata 2007. godine izrađena je studija „Mjere poboljšanja prometa u Vrsaru“ kojom su dani prijedlozi rješavanja prometnih poteškoća i unapređenje sustava. Aktivnosti na poboljšanju prometne mreže kontinuirano se provode, te je dio mreže unaprijeđen dok će se preostali dio uređivati kroz periode koji dolaze.

Sustav pješačkih i biciklističkih staza djelomično je dovršen i uređen, međutim kontinuirano se ulaže u dovršavanje, proširenje i uređenje mreže.

Unutar akvatorija uvale Vrsar smještene su: luka otvorena za javni promet lokalnog značaja Vrsar, luka posebne namjene – luka nautičkog turizma županijskog značaja Vrsar te ribarska luka. Prostor akvatorija uvale, posebice tijekom ljetnih mjeseci, intenzivno se koristi te je naglašen nedostatak broja vezova (posebice komunalnog veza).

1.1.3.2. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Obuhvat plana pokriven je pokretnom i nepokretnom telekomunikacijskom mrežom. Nepokretnu mrežu čine područna centrala, prijenosni sustav, te spojna i distributivna TK mreža. Pokretnu mrežu čine osnovne postaje pokretnih komunikacija.

1.1.3.3. ENERGETIKA – ELEKTROOPSKRBA I PLINOOPSKRBA

Obuhvat plana u pokriven je elektroopskrbnom mrežom. Napajanje mreže vrši se iz transformatorske stanice (TS) Vrsar jačine 35/10(20) kV od koje se grana srednje naponska mreža naselja (10(20) kV). Elektroopskrbna mreža kontinuirano se održava, rekonstruira i proširuje sukladno potrebama. Postupno se prelazi s 10 kV elektroenergetske mreže na 20 kV mrežu.

U obuhvatu plana nije izgrađena mreža opskrbe plinom, međutim ova mreža planirana je prostornim planovima šireg područja te je sukladno njima planirana u obuhvatu UPU-a.

1.1.3.4. VODOOPSKRBA I ODVODNJA

Vodoopskrba obuhvata UPU-a odvija se iz sustava „Gradole“ preko dvije vodospreme: Sv. Martin (230 kapaciteta m^3) i Lokvica (kapaciteta 1200 m^3). Obuhvat Plana najvećim je dijelom pokriven je postojećom vodoopskrbnom mrežom korisnika. Postojeća mreža kontinuirano se obnavlja i proširuje sukladno potrebama.

Odvodnja otpadnih voda planiran je i realiziran kao razdjelni – sustav odvodnje oborinskih voda i sustav odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda. Obuhvat Plana u potpunosti je pokriven

sustavom odvodnje otpadnih voda. Mreža odvodnje otpadnih voda (oborinskih i sanitarno-tehničkih) kontinuirano se proširuje i rekonstruira sukladno potrebama i planovima nadležnih tijela. Koncepcija odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda sastoji se od prikupljanja otpadnih voda gravitacijskim kolektorima do crpnih stanica te dalje sustavom tlačnih i gravitacijskih cjevovoda do uređaja za pročišćavanje. Oborinske vode prikupljaju se gravitacijski u kanale-te se nakon tretmana (ako je on potreban sukladno važećim propisima) upuštaju u recipijent (teren ili more).

Sustav odvodnje sanitarno-tehničkih otpadnih voda većeg dijela obuhvata Plana – sustav „Vrsar“, priključen je na uređaj na pročišćavanje „Petalon“ (smješten južno izvan obuhvata Plana u obuhvatu turističke zone Koversada), dok je područje Stancije Valkanela dio sustava odvodnje „Poreč jug“ s uređajem za pročišćavanje „Debeli rt“.

1.1.4. ZAŠTIĆENE PRIRODNE, KULTURNO-POVIJESNE CJELINE I AMBIJENTALNE VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI

Za potrebe izrade UPU-a Vrsar izrađena je konzervatorska podloga pod nazivom: "Vrsar – konzervatorska podloga za Urbanistički plan uređenja naselja Vrsar" (broj elaborata: 14/2009, rujan 2010., autor: mr. sc. Jadranka Drempetić, dipl. ing. arh.). Sukladno konzervatorskoj podlozi, područje obuhvata podijeljeno je na zone zaštite: Zona potpune zaštite „A“ (zona A), I zona djelomične zaštite „B“ (zona B) i II zona djelomične zaštite „C“ (zona C), te kontaktne zone za koje se propisuju pravila zaštite, gradnje, rekonstrukcije i uređenja.

U obuhvatu Plana nalaze zakonom zaštićena nepokretna kulturna dobra kako je određeno u naslovu 3.6.2.1.

U obuhvatu Plana temeljem Zakona o zaštiti prirode u kategoriji zaštićena područja – spomenik parkovne arhitekture zaštićena je: skupina stabala na groblju u Vrsaru.

Obuhvat Plana preklapa se s područjem ekološke mreže: Vrsarski otoci i Akvatorij zapadne Istre.

Ambijentalne vrijednosti i posebnosti obuhvata Plana proizlaze iz prirodnih i urbanih karakteristika prostora. Spoj povijesne urbane cjeline i prirodnih karakteristika prostora rezultiraju karakterističnom siluetom naselja.









Sl. 6. Fotodokumentacija – pogled na Stari grad iz Salina; pogled na arhipelag Porečko-vrsarskih otoka iz Starog grada; Pogled na uvalu Vrsar, Belvedere i Stari grad s poluotoka Montraker; Antički kamenolom na poluotoku Montraker

1.1.5. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA (OBUHVAT, BROJ STANOVNIKA I STANOVA, GUSTOĆA STANOVANJA I IZGRAĐENOST)

Prostorni planovi šireg područja za predmetno područje su Prostorni plan uređenja Općine Vrsar (dalje u tekstu PPUO Vrsar) i Prostorni plan Istarske županije (dalje u tekstu PPIŽ).

PPIŽ utvrđuje osnovne elemente mreže naselja te rang naselja, projekcije broja stanovnika, određuje građevine od važnosti za Državu i Županiju te daje kriterije i preporuke za dimenzioniranje građevinskih područja. Navedeni elementi ugrađeni su u PPUO Vrsar te kao takvi uvjetovali rješenja UPU-a Vrsar.

PPUO Vrsar relativno detaljno razrađuje i propisuje urbanističke parametre izgradnje i uvjete smještaja građevina ovisno o namjeni građevine i namjeni površina. Obuhvat UPU-a Vrsar utvrđen i ucrtan na kartografskim prikazima PPUO Vrsar.

PPUO u okviru GPN-a utvrđuje površine isključive namjene: sportsko-rekreacijske, ugostiteljsko-turističke i poslovne te javne zelene površine; unutar kojih nije dozvoljeno razgraničenje niti smještaj stambene namjene. PPUO Vrsar također utvrđuje kapacitete zona isključive ugostiteljsko-turističke namjene u okviru GPN-a. PPUO Vrsar ima projekcija stanovništva naselja Vrsar za 2011. od 2266 stanovnika, što se međutim nije ostvarilo jer prema neslužbenim podacima Popisa 2011. naselje Vrsar broji 1730 stanovnika.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA RAZVOJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Opsežnom analizom i sagledavanjem postojećeg stanja u obuhvatu Plana, te oslanjajući se na smjernice i obvezujuće parametre iz prostornih planova šireg područja, prostor UPU-a Vrsar prepoznaje se kao izraziti potencijal u smislu daljnjeg razvoja kako gospodarskog tako i ekonomsko-društvenog. Potrebno je naglasiti da je prostor obuhvata već značajno infrastrukturno opremljen i uređen.

Primarna ograničenja planiranog razvoja mogu biti prepoznata u problemu financiranja planiranih značajnijih zahvata te je od strane općine potrebno razmotriti moguće oblike partnerstva s privatnim sektorom, odnosno alternativne oblike financiranja kapitalnih projekata. Međutim, potrebno je naglasiti kako prostorna dispozicija intervencija omogućava realizaciju kroz duži vremenski period i bez značajnijih inicijalnih investicija od strane javnog sektora (budući, kako je uvodno navedeno, prostor je već do primjerene mjere infrastrukturno opremljen).

Održiv razvoj područja potrebno je bazirati na postojećim prostornim i programskim resursima. U tom smislu potrebna je daljnja revitalizacija povijesne jezgre naselja kao specifične prostorne cjeline. Nadalje, potrebno je kontinuirano unapređivati stanje u ostalim prostornim cjelinama naselja kako bi se osigurao jednolik razvoj i jednolika distribucija korisnika (opterećenje) u prostoru. Kao izraziti potencijal naselja prepoznaju se sklopovi ugostiteljsko-turističke namjene snažno integrirani u strukturu naselja. Ovi sklopovi pridonose identitetu naselja te je njihov daljnji razvoj potrebno održavati u smjeru daljnje integracije i povezivanja s naseljem.

Značajna prednost Vrsara sadržana je u otvorenim i neizgrađenim površinama. Ove površine upravo svojom neizgrađenošću pridonose ambijentalnim i prostornim vrijednostima te specifičnosti prostora Vrsara.

Iako Vrsar bilježi smanjenje broja stanovnika u posljednjem popisnom razdoblju opterećenost prostora korisnicima se ne smanjuje. Naime, kapaciteti turističkih lokacija unutar naselja, ali i turističkih zona izvan naselja predstavljaju značajna broj povremenih i privremenih korisnika prostora. Upravo je ugostiteljsko-turistička djelatnost na razini općine prepoznata kao ključna gospodarska aktivnost i primarni izvor prihoda kako lokalnog stanovništva tako i jedinice lokalne samouprave. U smjeru unapređenja ponude, ali i usluga lokalnom stanovništvu pored novih centralnih funkcija na prostru Salina, planiraju se i novi sportsko-rekreacijski sadržaji u cijelom potezu od Lakusa do Salina, ali i atraktivni kulturni sadržaji na prostoru poluotoka Montraker, te uređenje dužobalne šetnice, te niza novih pješačkih i biciklističkih smjerova kao elemenata integracije prostora.

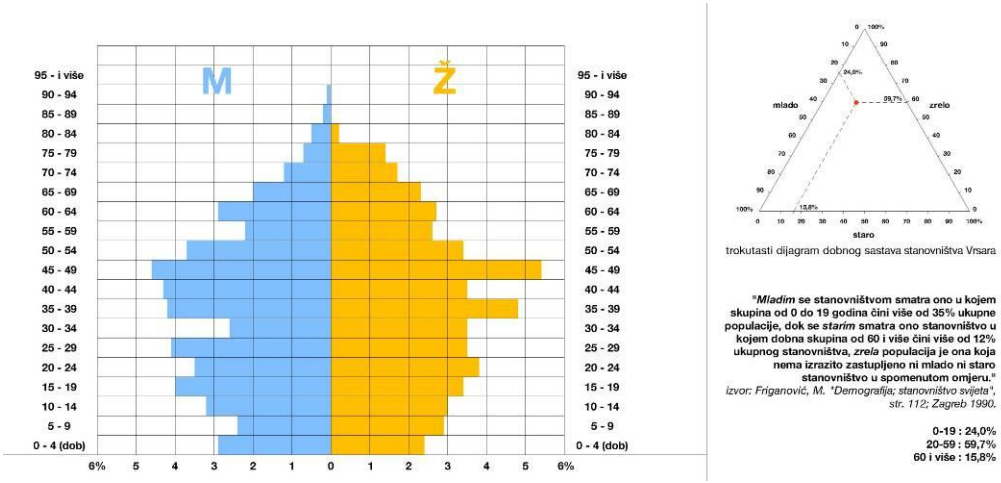
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.1.1. DEMOGRAFSKI RAZVOJ

Analiza kretanja broja stanovnika provedena kroz izradu PPUO Vrsar kao tip općeg kretanja stanovnika ustanovljuje *slabu regeneraciju imigracijom*. Što odgovara rastu broja stanovnika, ali u prvom redu imigracijom. Prema Popisu 2001. u Općini živi 59,4% doseljenog stanovništva i 40,2% stanovništva od rođenja stanuje u Općini.

Sukladno ranije navedenim podacima broj stanovnika Općine Vrsar prema popisu 2001. iznosi 2703 stanovnika, a naselja Vrsar 1872 stanovnika. Prema neslužbenim podacima Popisa 2011. u naselju Vrsar došlo je do pada broja stanovnika, te je on iznosio 1730 stanovnika (tablica 1. u poglavlju 1.1.1.). Analizom kretanja broja stanovnika može se pretpostaviti da će njegov broj stagnirati ili u pesimističnoj varijanti lagano padati u nadolazećim periodima, te da će se, kao i u ostatku države, nastaviti trend starenja stanovništva. Također je moguće pretpostaviti kako će se eventualno povećanje broja stanovnika (ali i njegovo održavanje na današnjoj razini) događati pretežito migracijom, čemu u prilog ide atraktivnost predmetnog prostora kao poželjnog odredišta za život, ali i mogućnost zaposlenja odnosno ostvarivanja prihvatljivih prihoda. Usprkos pad broj stanovnika u posljednjem popisnom razdoblju, statistički podaci ukazuju na činjenicu povećanja broja stambenih jedinica, što je moguće povezati s povećanjem životnog standarda, ali i gospodarskim aktivnostima stanovništava.



Graf 2. Dobno-spolni sastav stanovništva naselja Vrsar (2001.) i trokutasti dijagram dobnog sastava stanovništva naselja Vrsar.

Pored lokalnog i stalno nastanjenog stanovništva pri analizi i planiranju prostora UPU-a Vrsara sagledavan je i broj povremenih korisnika prostora u prvom redu turista. Planirani ugostiteljsko-turistički kapaciteti prema PPUO Vrsar za prostor obuhvata UPU-a iznose 4330 ležajeva, dok kapacitet marine Vrsar sukladno Prostornom planu Istarske županije iznosi maksimalno 400 vezova. Navedene kapacitete potrebno je korigirati za kapacitete smještaja u domaćinstvu, čiji se broj konstantno mijenja te ga je relativno teško utvrditi, ali prema podacima dostupnim tijekom izrade prijedloga plana iznosio je približno 900 ležajeva.

Sukladno ciljevima prostornog razvoja općinskog značaja utvrđenih u PPUO Vrsar, planirani gospodarski razvoj Općine koji omogućava povećanje radnih mjesta osnovni je preduvjet pozitivnih promjena demografskih trendova. Nadalje, u smjeru pozitivnih kretanja broja stanovnika okrenute su i aktivnosti Općine na revitalizaciji naselja i unapređenju standarda uređenja. Navedene ciljeve ugrađuje se u rješenja kroz integralno rješavanje obuhvata, te konsolidaciju prostora planiranjem poveznica i novih sadržaja. UPU-om se djeluje u smjeru poboljšanje standarda naselja (opremljenost sukladna funkciji naselja), a kako bi se ostvarili uvjeti zadržavanja stanovništva.

2.1.2. ODABIR PROSTORNE I GOSPODARSKE STRUKTURE

Odabirom prostorne strukture na razini Općine nastoji se očuvati lokalni identitet prostora te omogućiti održivi razvoj kako u gospodarskom tako i u društvenom smislu. Cjelokupni prostor općine karakterizira pretežito ruralni krajolik u kojem se izdvaja specifična urbana aglomeracija naselja Vrsar. PPUO-om Vrsar nastoji se sačuvati tradicijske jezgre općine kako bi se ostvario kontinuitet karakterističnog prostornog razvoja urbanih aglomeracija u ruralnom krajoliku. U svrhu oblikovanja prepoznatljive strukture i jasnog razdvajanja izgrađenih i neizgrađenih dijelova prostora sprečava se kontinuirana izgradnja prostora kroz smisleno oblikovanje i određivanje građevinskih područja.

Prostornom strukturom na razini Općine, a posljedično i na razini naselja Vrsar nastoji se očuvati elemente prirode kao strukturne elemente prostora koji će, uz zaštitu i očuvanje ostalih elemenata kulturno-prostornih tradicijskih struktura, očuvati prepoznatljivost i regionalnu svojstvenost prostor Općine.

Gospodarska struktura planirana PPUO-om Vrsar određena je temeljem osnovnih ciljeva gospodarskog razvoja Općine, a kako bi se razvoj usmjerio prema gospodarskom, tehnološkom i ekološki optimalnom iskorištavanju potencijala (prirodnih, prostornih i ljudskih) u svrhu poboljšanja životnog standarda stanovništva i ujednačenog općeg razvoja prostora Općine.

Odabirom gospodarske na razini Općine, a jednako tako i na razini obuhvata UPU-a, u svrhu onemogućavanja ovisnosti gospodarstva o jednom sektoru (u prvom redu riječ je o sektoru turizma) nastoji se potencirati raznovrsni gospodarski razvoj. Usprkos navedenom, potrebno je naglasiti kako je temeljna razvojna podloga gospodarstva upravo ugostiteljsko i turizam, dok su ostale djelatnosti (uključujući poljoprivredu i ribarstvo) na određen način prateće. Proizvodne i ostale uslužne djelatnosti mogu se okarakterizirati kao malog i/ili srednjeg kapaciteta.

2.1.3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Osnovni cilj razvoja općinske prometne i komunalne infrastrukture jest unapređenje stanja infrastrukture na području općine u svrhu pristupačnosti javnih dobara i institucija svim stanovnicima, povećanja funkcionalnosti naselja, te daljnji razvoj prostora. Ovako postavljen cilj ostvaruje se kroz proširenje i unapređenje infrastrukturnih mreža uz uvjete osiguranja visoke kvalitete i adekvatne količine usluge, te učinkovitije korištenje postojećih mreža.

Sukladno navedenom, na razini Općine, položeni su osnovni smjerovi prometne i komunalne infrastrukturne mreže. UPU-om Vrsar, ova je mreža u svim segmentima detaljnije razrađena i određena, uz poštivanje općinskim planom postavljenih ciljeva učinkovitosti i funkcionalnosti pružanja komunalnih usluga i prometa.

2.1.4. OČUVANJE PROSTORNIH POSEBNOSTI NASELJA

Prostor Općine Vrsar te prostor obuhvata UPU-a Vrsar karakterizira vrijedan kulturni i prirodni krajobraz. Njegova posebnost proizlazi iz specifičnog preklapanja tih dviju karakteristika. Očuvanje posebnosti bazira se na zaštiti kulturne i prirodne baštine, te graditeljskih cjelina i prirodnih posebnosti sukladno važećim propisima, te mjerama propisanima prostornim planovima i ostalim dokumentima za prostor Općine.

Na razini općinskog plana zaštita i očuvanje specifičnosti prostora ostvareno je prije svega kroz utvrđivanje površina i obuhvata građevinskih područja kada su te posebnosti uvažavane. U prvom redu to se odnosi na reljef, tradicijske izgrađene cjeline, obalnu liniju, značajnu vegetaciju i dr. Cilj je bilo očuvanje slike i prepoznatljivosti naselja i kultiviranog krajolika.

2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA

2.2.1. RACIONALNO KORIŠTENJE I ZAŠTITA PROSTORA U ODNOSU NA POSTOJEĆI I PLANIRANI BROJ STANOVNIKA, GUSTOĆU STANOVANJA, OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE, VRIJEDNOST I POSEBNOSTI KRAJOBRAZA, PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

Kako bi se ostvarili ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja, rješenjima UPU-a Vrsar utvrđuju se detaljnija određenja razvoja obuhvatom utvrđenog prostora.

Osnovni je cilj UPU-a Vrsar omogućavanje prostornog razvoja naselja, utvrđivanje uvjeta i oblika korištenja prostora unutar obuhvata plana, te načina uređenja prometne i komunalne mreže.

UPU-om Vrsar, u skladu sa smjernicama PPUO Vrsar, utvrđeni su detaljniji uvjeti prostornog razvoja naselja, te određena njegova osnovna prostorno-funkcionalna rješenja. Nadalje, definirani su i uvjeti te smjernice oblikovanja pojedinih prostornih cjelina naselja. Sve navedeno izrađeno je s ciljem povećanja funkcionalnosti naselja, zatim učinkovite opskrbe komunalnom i prometnom infrastrukturom te maksimalne zaštite posebnosti prostora.

S ciljem racionalnog korištenja i zaštite prostora, s obzirom na postojeće i zatečeno stanje u prostoru te ciljeve prostornog uređenja određenih prostornim planovima šireg područja, te prostornih i oblikovnih posebnosti predmetnog obuhvata, UPU-om Vrsar se utvrđuju površine javne namjene i razmještaj djelatnosti u prostoru. Nadalje, određuje se osnova prometne i komunalne infrastrukturne mreže te smjernice i mjere uređenja zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina. Kako bi se ostvario cilj očuvanja lokane specifičnosti, kao baze za održiv ekonomsko-društveni razvoj naselja, UPU-om se određuju detaljne i sveobuhvatne mjere zaštite okoliša, očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti.

Kao jedna od osnovnih aktivnosti koja omogućava cilj racionalnog korištenja prostora određena je kontrola i regulacija procesa pretjerane izgradnje određenih dijelova naselja (Vrsar-istok). Ovi procesi značajno utječu na atraktivnosti i kvalitetu prostora.

Prostor obuhvata sagledavan je iz perspektive racionalnog i održivog upravljanja resursima. Takvim je pristupom omogućeno kontrolirano otvaranje i buduća aktivacija novih područja (do sada neizgrađenih). Prilikom planiranja ovih površina sagledavani su demografski trendovi u naselju, te usprkos činjenici relativno velikih površina općinskim planom određenih za gradnju, UPU-om se

dobrim dijelom ove površine čuvaju od gradnje, a ona se koncentrira na strateškim lokacijama izabranim po načelima očuvanja prostorne fizionomije naselja i logike njegova širenja. Plan nije u svojoj osnovi usmjeren ekstenzivnoj izgradnji i svojevrsnom popunjavanju prostora, već logičnoj i ciljanoj koncentraciji izgradnje i aktivnosti rukovođenoj racionalnim korištenjem prostora i zaštiti od pretjerane i nepovratne eksploatacije.

2.2.2. UNAPREĐENJE UREĐENJA NASELJA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

U smislu unapređenja uređenja naselja i komunalne infrastrukture, kao primarni cilj UPU-a određena je funkcionalna organizacija naselja te njegova intenzivnija prostorna integracija proširivanjem prometne mreže s naglaskom na značajnijoj nadgradnji postojeće pješačko-biciklističke mreže. Nadalje, UPU-om se stvara kvalitetna osnova za daljnje uređenje i unapređenje zelenih i rekreacijskih površina (postojećih i novo-planiranih), kao sustava površina u javnom korištenju čija kvaliteta pridonosi sveukupnoj atraktivnosti prostora naselja. Posebno se izdvajaju površine poteza Lakuso-Vala-Saline i poluotoka Montraker, te niz manjih površina unutra izgrđenih strukture, a od pješačkih smjerova potrebno je istaknuti uređenje i proširenje dužobalne šetnice.

Izrazita pažnja planom se usmjeruje na unapređenje i zaštitu urbane jezgre naselja Vrsara kao jedne od ključnih faktora atrakcijske osnove obuhvata. Cilj je očuvanje povijesne jezgre, ali i ostalih vrijednih dijelova kulturne baštine u obuhvata, a u svrhu osnaživanja ponude i ostvarivanja kvalitetnijeg prostornog standarda. Planirane tipologije izgradnje prilagođene su održavanju specifičnosti prostora, međutim nastoje se omogućiti i suvremeni trendovi uz uvažavanje ograničenja propisanih posebnim uvjetima nadležnih tijela.

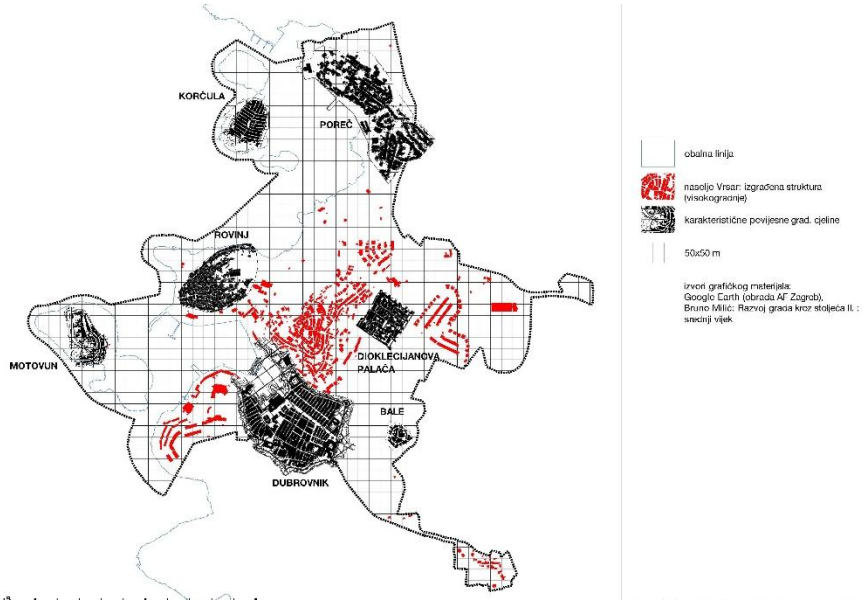
Prometna mreža unapređuje se kroz sustav parkirališta i garaža. Strateškim pozicioniranjem ovih površina omogućuje se kvalitetnije prometno funkcioniranje naselja te smanjenje pritiska na centralni dio naselja. U cilju učinkovitog prometnog rješenja, planirani prometni sustav potrebno je preklopiti s sezonskom regulacijom prometa. Ostala komunalna infrastruktura planirana je na način da omogući priključak svih površina i građevina te da se osigura visoka razina usluge, budući da isključivo takva infrastruktura omogućava povećanje životnog standarda građana, ali i osiguranje očekivanja vanjskih korisnika.

Provedbom UPU-om Vrsar omogućit će se realizacija dugoročnih ciljeva ujednačenog i održivog razvoja naselja Vrsar kroz osmišljeno i kontrolirano širenje urbanih prostora uz čuvanje i unapređenje prostornih, kulturnih i prirodnih karakteristika naselja.

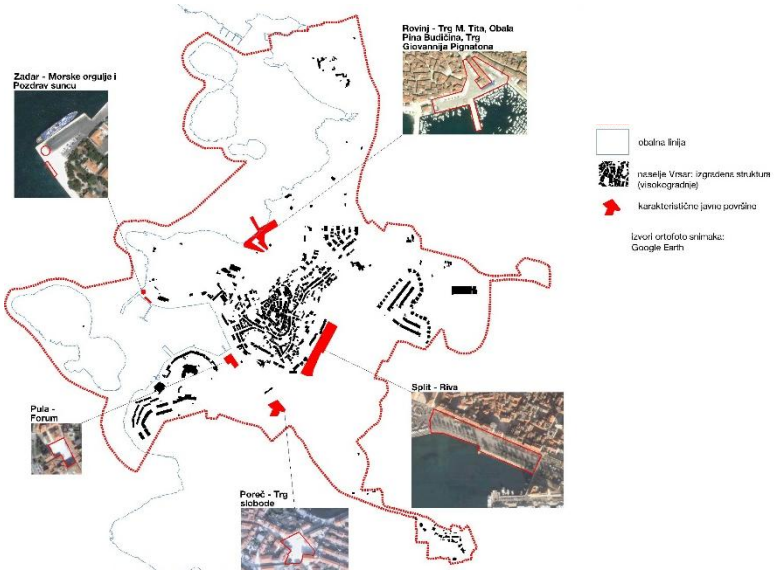
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Izrada prijedloga UPU-a Vrsar bazirana je na opsežnoj i sveobuhvatnoj analizi prostora obuhvata i relevantnih dokumenata prostornog uređenja te sektorskih dokumenata. Temeljem analize utvrđene su konceptualne i programske smjernice te polazišta za izradu prijedloga plana. Program gradnje i uređenja prostora proizašao je iz početne faze izrade prijedloga plana te je u njemu sažeta konceptualna osnova i prostorno planska rješenja koja predstavljaju odgovore na probleme, ali i potencijale očitane u prostoru.



Sl. 7. Usporedba veličina: izgrađena struktura naselja Vrsar i odabrane karakteristične povijesne graditeljske cjeline



Sl. 8. Usporedba veličina: izgrađena struktura naselja Vrsar i odabrane karakteristične javne površine

Analizom je sagledavana prostorno-programska problematika prostora u smislu prostornih kapaciteta i veličina, te se nastojala utvrditi primjerena veličina kako novoplaniranih prostornih cjelina naselja tako i veličina javnih prostora. Jedan od razloga ovog dijela analize bilo je ostvarivanje ciljeva prostornog uređenja, u prvom redu cilj očuvanja ambijentalnih vrijednosti i tradicijskih karakteristika urbanih cjelina.

U obuhvatu kao i širem prostoru su očitane prostorno-konceptualne cjeline koje se međusobno razlikuju po nizu kriterija – namjeni, vremenu nastanka, strukturi, gustoći, tipologijama, karakteristikama javnog prostora i razine njegova uređenja, topografiji, prometnoj i komunalnoj opskrbljenosti i dr. Ove cjeline formiraju visoko konsolidirana područja ili područja koja će svojom realizacijom postati visoko konsolidirana. Planiranom prostornom organizacijom i distribucijom programa u prostoru ostvaruje se povezivanje neovisnih prostornih podcjelina u jedinstvenu funkcionalnu cjelinu naselja. Prostorne podcjeline distribuirane su u prostoru obuhvata te se u osnovi mogu razvrstati u dvije kategorije – urbane ili izgrađene podcjeline te pretežito neizgrađene cjeline.

Polazeći od sjevera prema jugu obuhvata razlikujemo prostor Stancije Valkanele kao specifične cjeline kojom dominira prostor Parka skulptura Dušana Džamonje i koja je u ostalom dijelu grupacija mješovite – pretežito stambene izgradnje sa značajnim udjelima zelenih i rekreacijskih površina.

Svojevrsnu cezuru prema visoko-konsolidiranoj cjelini Starog grada čini pretežito neizgrađeni i značajno ozelenjeni prostor groblja i u nastavku prostor kampa (koji se nalazi u podnožju grada), a na koji se prema zapadu nastavlja područje poluotoka Montraker.

Prostor kampa zadržava se u postojećoj funkciji, uz mogućnosti daljeg uređenja površina i gradnje potrebnih pratećih sadržaja u vidu otvorenih bazena i drugih pratećih ugostiteljskih, zabavnih, rekreacijskih, uslužnih i trgovačkih sadržaja.

Prostor poluotoka Montraker, iako bez značajnijih izgrađenih struktura snažno pridonosi percepciji slike naselja. U smislu programa gradnje i uređenja ovaj prostor predstavlja površine javnog parka i rekreacije – kupališta. Daljnje uređenje kupališta predstavlja jedan od prioriteta budući da ono značajno doprinosi standardu naselja i turističkoj ponudi. Kroz uređenje prostora Montraker kao javnog parka, na ovom se prostoru planira uređenje višenamjenske površine namijenjene smještaju nenatkrivene (otvorene) pozornice i gledališta („amfiteatar u prirodnom okolišu“) s pratećim jednoetažnim prizemnim zgradama.

Na istaknutom, središnjem mjestu obuhvata nalazi se cjelina Starog grada Vrsara s Trsinama. Na prostoru Starog grada s Trsinama smještena je većina stalnog stanovništva obuhvata. Cijeli ovaj prostor primarno je mješovite namjene – pretežito stambene s nizom pratećih sadržaja društvene i poslovne namjene (prvenstveno u Starom gradu), te predstavlja prostor najintenzivnijeg korištenja tijekom cijele godine. Programom gradnje i uređenja ovog prostora planira se sanacija i rekonstrukcija postojeće urbane strukture u primarno mješovitoj i stambenoj namjeni uz mogućnost smještaja društvene i poslovne namjene, te javnih zelenih i infrastrukturnih površina. Značajni utjecaj na uvjete uređenja i gradnje u ovoj podcjelini imaju konzervatorske smjernice i obvezujući parametri proizašli iz tih smjernica. Programom gradnje omogućuje se kvalitetna revitalizacija ovog prostora te potiče daljnje uređenje.

Centralni prostor obuhvata – potez Lakuso-Vala-Saline, smješten istočno od (i u podnožju) podcjeline Starog Grada, većim je dijelom neizgrađeni prostor naselja. Rješenja UPU-a u ovaj prostor smještaju programe i sadržaje koji omogućuju prostorno povezivanje konsolidiranih

područja (postojećih i izvjesnih) u jedinstvenu cjelinu naselja. Planirani i postojeći programi i sadržaji funkcioniraju na nekoliko razina i skupina korisnika – stalni stanovnici, povremeni stanovnici, turisti i posjetioci. Na prostoru poteza Lakuso-Vala-Saline preklapaju se smjerovi kretanja i interesne točke ovih korisnika. Nadalje, u smislu distribucije izgrađene strukture bilo je potrebno voditi računa o vizurama na Stari grad te ih maksimalno očuvati.

U sjevernom dijelu poteza Lakuso-Vala-Saline, prema županijskoj cesti (prema Poreču), planira se uređenje javnog parka te zahvat mješovite namjene paviljonskog karaktera. U nastavku prema jugu smješten je dječji vrtić. Na površinu dječjeg vrtića nastavlja se Sportski centar Lakuso koji obuhvaća dvije površine sportsko-rekreacijske namjene: površinu postojećeg nogometnog igrališta (s pomoćnim igralištem) te površinu smještenu uzduž županijske ceste ŽC5071 (istočno od predškolske ustanove). Na ovim se površinama planira uređenje nogometnog igrališta s pratećim i pomoćnim sadržajima, a na površini uz županijsku cestu omogućuje se gradnja polivalentne sportske građevine (tip: jednodijelne sportske dvorane). Sportski centar na svojevrstan je način dopunjen planiranjem javnih zelenih površina. Ovaj dio poteza završava kompleksom zdravstvene namjene uz ulicu Obala, a čiji je detaljni program gradnje i uređenja određen detaljnim planom koji je na snazi.

Završetak poteza Lakuso-Vala-Saline planiran je u pozadini uvale Vrsar i koncipiran je kao prostor *novog gradskog centra* te je predmet zasebnog urbanističkog plana uređenja.





Sl. 11. Saline

Jugo-zapadni dio obuhvata karakterizira cjelina ugostiteljsko-turističkih sadržaja turističke lokacije Belvedere. Kompleks Belvedere predstavlja kombinaciju turističkog naselja i hotela koji je u većem svojem dijelu dovršen, te gdje se programom gradnje dopušta rekonstrukcija i podizanje kategorije smještajnih kapaciteta kao i unapređenje pratećih sadržaja (wellnes, bazeni, kongresna dvorana, trgovački sadržaji i sl.). Ovaj kompleks integralni je dio slike naselja Vrsara i doživljava se kao dio šireg urbaniteta suvremenog naselja. Za TL Saline planira se gradnja visokokategoriziranog hotelskog kompleksakoji se nadovezuje na planirani sportski centar i površinu mješovite namjene s centralnim sadržajima južno od pred-moderne urbane cjeline naselja Vrsar te ih povezuje s postojećim ugostiteljsko-turističkim kompleksom Belvedere.

Nastavak ugostiteljsko-turističke cjeline Belvederea prema istoku planiran je kao kompleks Sportskog centra „Saline“. Sportski centar „Saline“ nastavak je (i svojevrsni završetak) poteza javnih sadržaja i novog centralnog prostora naselja koji se protežu od prostora Lakusa do Salina, a smješten je na blagoj sjevernoj padini. U okviru površine sportskog centra planira se izgradnja zatvorenog bazen i sportske dvorane s pratećim (poslovnim i/ili društvenim sadržajima), te uređenje vanjskih otvorenih površina i sportskih terena. Idejnim rješenjem potrebno je uvažiti i adekvatno oblikovno artikulirati volumen zgrade u odnosu na konfiguraciju terena i prostorni položaj.

Posebnu (otvorenu/neizgrađenu) podcjelinu, koja snažno pomaže u prepoznavanju fizionomije prostora, čini prostor uvale Vrsar u kojoj su smještene luka otvorena za javni promet lokalnog značaja te luka nautičkog turizma - marina. U ovom prostoru ne planira se visokogradnja već isključivo gradnja i održavanje građevina niskogradnje (obala, lukobrani, molovi i sl.), te lučke infrastrukture.

Istočni dio obuhvata karakterizira cjelina Vrsar-istok. Na prostoru Vrsara-istok planirana je mješovita pretežito stambena namjena, te su utvrđeni standardi uređenja kojima se nastoji ostvariti rekonstrukcija ovog prostora do određene mjere devastiranog neprimjerenom izgradnjom. Susjedni prostor gospodarske lokacije Neon PPUO-om je utvrđen za gradnju zgrada za poslovne, a preciznije je reguliran detaljnim planom uređenja koji je na snazi za to područje.

Susjedno područje Montepozza prostor je potencijalan za smještaj stambene izgradnje višeg prostornog standarda. PPUO-om je za ovaj prostor predviđena izrada urbanističkog plana uređenja.



Sl. 14. Fotodokumentacija – pogled na stari grad s istoka (preko Vrsara-istok i Neona); pogled na Stari grad i Saline s jugo-istoka; pogled na luku, marinu i Belvedere iz Starog Grada; pogled na potez Lakuso-Vala-Saline, Montepozzo i Vrsar-istok iz Starog Grada.

3.2. OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Namjena površina utvrđena je i razgraničena na kartografskom prikazu broj 1: Korištenje i namjena površina kako slijedi:

a) stambena (S)

b) mješovita

- pretežito stambena (M1)
- pretežito poslovna (M2)

c) javna i društvena

- upravna (D1)
- predškolska (D4)
- školska (D5)
- kultura (D6)
- vjerska (D8)

d) poslovna

- pretežito uslužna (K1)

e) ugostiteljsko-turistička

- hoteli (T1)
- turističko naselje (T2)
- kamp (T3)
- turistički sadržaji u funkciji marine (T4)

f) sportsko-rekreacijska (R)

- sportski centar (R1)
- sportska igrališta (R2)
- uređena plaža (R3)
- prirodna plaža (R4)

g) javne zelene površine

- javni park (Z1)

h) zaštitne zelene površine (Z)

i) površine infrastrukturnih sustava

- infrastrukturni sustavi i građevine (IS)

- luka otvorena za javni promet (LO)
- luka posebne namjene - luka nautičkog turizma - marina (LN)
- privezište (P)

j) groblje (G)

k) površine mora.

Aktima za provedbu Plana omogućuje se na površinama svih namjena razgraničavanje dodatnih javnih i zaštitnih zelenih površina, sportsko-rekreacijskih površina te površina za gradnju i rekonstrukciju građevina osnovne i sekundarne infrastrukturne mreže, uključujući i dijelove sekundarne prometne mreže nerazgraničene ovim planom.

Detaljna razgraničenja područja granice kojih se na kartografskim prikazima Plana ne mogu utvrditi nedvojbeno, određuju se sukladno detaljnijim podlogama i uvjetima.

3.2.1. STAMBENA NAMJENA (S)

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

3.2.2. MJEŠOVITA – PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

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

3.2.3. MJEŠOVITA – PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

Na površine mješovite – pretežito poslovne namjene smještaju se poslovne zgrade te zgrade mješovite, društvene, sportsko-rekreacijske, proizvodne i infrastrukturne namjene.

Unutar ovih površina ne dopušta se smještaj sadržaja, odnosno djelatnosti koji svojim utjecajem na okoliš ometaju stanovanje.

3.2.4. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Na površine javne i društvene namjene smještaju se zgrade i funkcionalni sklopovi kako slijedi:

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

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

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

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

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

Na površinama javne i društvene namjene omogućuje se smještaj složenih građevina objedinjenih pretežito društvenih i javnih namjena.

3.2.5. POSLOVNA NAMJENA (K)

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

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

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

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

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

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

a) na površine ugostiteljsko-turističke namjene – hoteli (T1) i turističko naselje (T2) – za odgovarajuće vrste objekata iz skupine hoteli prema posebnom propisu iz područja turizma

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

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

Na površinama ugostiteljsko turističke namjene nije moguć smještaj stanovanja.

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

3.2.7. SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

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

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

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

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

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

3.2.8. JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK (Z1)

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

Na javnim zelenim površinama omogućuje se uređenje sportskih igrališta i višenamjenskih površina te smještaj jednoetažnih prizemnih zgrada sukladno detaljnijim uvjetima Plana. Unutar javnih zelenih površina omogućuje se smještaj građevina infrastrukture.

3.2.9. ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

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

Na zaštitnim zelenim površinama omogućuje se krajobrazno uređenje te su dopuštene poljodjelske djelatnosti. Na zaštitnim zelenim površinama nisu dopuštene visokogradnje. Omogućava se uređenje rekreacijskih staza (pješačkih, biciklističkih) uz postavljanje urbane opreme. Unutar javnih zelenih površina omogućuje se smještaj građevina infrastrukture.

3.2.10. POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

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

3.2.11. GROBLJE

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

3.2.12. OSTALE POVRŠINE MORA

Ostale morske površine u obuhvatu Plana koriste se za potrebe prometa i sportsko-rekreacijskih aktivnosti.

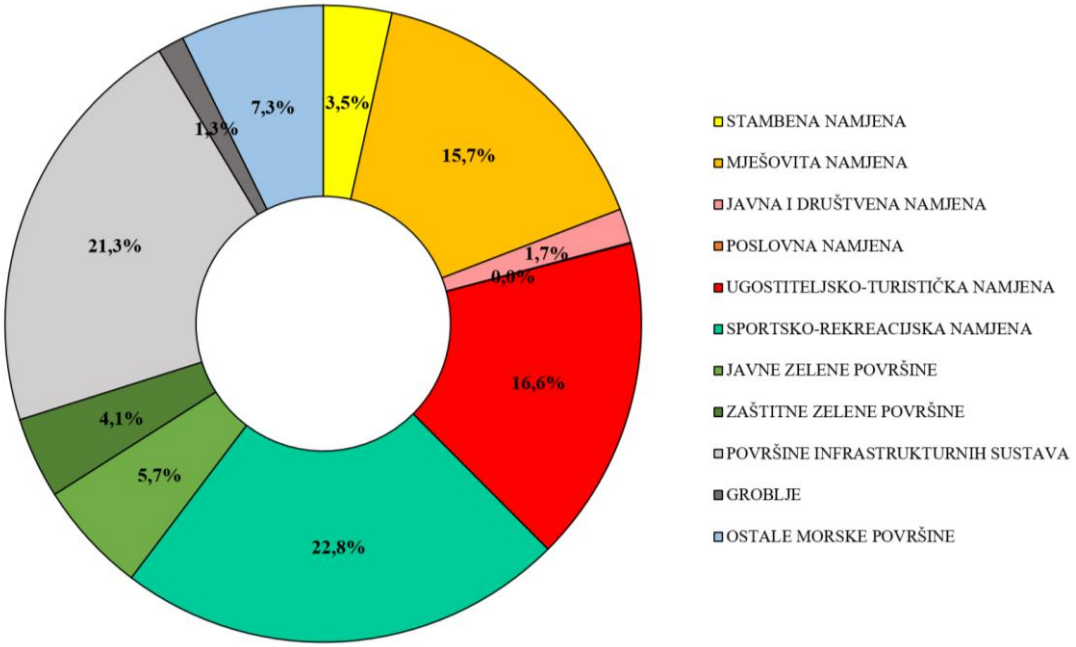
3.3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJE POVRŠINA

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina i način korištenja dan je u tablici 2. a sumarni prikaz bilansa namjene površina prikazan je na grafu 3.

Tablica 2. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

	NAMJENA ZONE	OZNAKA	POVRŠINA (ha)	UDIO U POVRŠINI OBUHVATA UPU-a (%)
1.	**STAMBENA NAMJENA**	**S**	**4,81**	**3,5%**
2.	**MJEŠOVITA NAMJENA**		**21,69**	**15,7%**
2.1.	pretežito stambena	M1	20,74	15,0%
2.2.	pretežito poslovna	M2	0,95	0,7%
3.	**JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA**		**2,44**	**1,7%**
3.1.	upravna	D1	0,02	0,0%
3.3.	predškolska	D4	1,16	0,8%
3.4.	školska	D5	0,87	0,6%
3.5.	kultura	D6	0,32	0,2%
3.6.	vjerska	D8	0,07	0,1%
4.	**POSLOVNA NAMJENA**		**0,06**	**0,0%**
4.1.	pretežito uslužna	K1	0,06	0,0%
5.	**UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA**		**22,98**	**16,6%**
5.1.	hotel	T1	2,30	1,7%
5.2.	hotel i turističko naselje	T1 T2	9,50	6,9%
5.3.	kamp	T3	10,65	7,7%
5.4.	turistički sadržaji u funkciji marine	T4	0,53	0,4%
6.	**SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA**		**31,58**	**22,8%**
6.1.	sportski centar	R1	5,73	4,1%
6.2.	sportska igrališta	R2	6,46	4,7%
6.3.	uređena plaža	R3	19,39	14,0%
	6.3.a kopneni dio		3,04	2,2%
	6.3b morski dio		16,35	11,8%
7.	**JAVNE ZELENE POVRŠINE**	**Z1**	**7,89**	**5,7%**
9.	**ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE**	**Z**	**5,72**	**4,1%**
10.	**POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA**		**29,45**	**21,2%**
10.1.	infrastrukturni sustavi i građevine	IS	20,50	0,1%
10.2.	morska luka otvorena za javni promet	LO	2,95	2,1%
	10.2.a kopneni dio		0,24	0,2%
	10.2.b morski dio		2,71	2,0%
10.3.	morska luka posebne namjene - luka nautičkog turizma - marina	LN	4,84	3,5%
	10.3.1.a bazen A - kopneni dio		0,74	0,5%
	10.3.1.b bazen A - morski dio		3,92	2,8%
	10.3.2.a bazen B - kopneni dio		0,01	0,0%
	10.3.2.b bazen B - morski dio		0,17	0,1%
10.4.	privezište	P	1,16	0,8%
	10.4.a kopneni dio		0,19	0,1%
	10.4.b morski dio		0,97	0,7%
11.	**GROBLJE**	**G**	**1,86**	**1,3%**
16.	**OSTALE POVRŠINE MORA**		**10,09**	**7,3%**
	UKUPNO POVRŠINA OBUHVATA PLANA		**138,58**	**100,0%**
	MORSKI DIO OBUHVATA PLANA		**34,21**	**24,7%**
	KOPNENI DIO OBUHVATA PLANA		**104,37**	**75,3%**

Graf 3. Bilans namjene površina



3.4. PROMETNA I ULIČNA MREŽA

3.4.1. CESTOVNA PROMETNA MREŽA I PROMET U MIROVANJU

Cestovna prometna mreža planirana je kao mreža prometnica i pješačkih i biciklističkih površina koja prekriva prostor obuhvata te time omogućava neometano i jednostavno funkcioniranja prostora u smislu transporta i kretanja ljudi i roba. Nadalje, cestovna prometna mreža upotpunjena je površinama za promet u mirovanju (parkirališta i garaže) na način da stvara svojevrstan prsten po obodu starog grada te na taj način smanjuje pritisak automobila na centralni dio naselja.

Cestovna prometna mreža unutar obuhvata plana sastoji se od sljedećih prometnica:

a) dijelova (segmenata) razvrstanih javnih cesta – državne ceste DC75 i županijske ceste ŽC5071:

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

b) glavnih mjesnih ulica – Alda Negrija, Dalmatinska, Vala, Rade Končara, Obala, novoplanirana ulica kroz Saline (nastavak ulice Vala do spoja sa ŽC5071) i ulica do Kapetanove Stancije;

- profil: od 9,5 m do 15,0 m sukladno kartografskom prikazu, odnosno unutar područja *1. Dovršeni dio naselja* sukladno lokalnim uvjetima; najmanja širina dvosmjernog kolnika je 6,0 m (3,0+3,0), a jednosmjernog kolnika 4,0 m; iznimno, kod nepovoljnih terenskih uvjeta i unutar područja *1. Dovršeni dio naselja* širina jednosmjerne ulice je najmanje 3,0 m, a dvosmjerne najmanje 5,0 m; kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širinu kolnika od 4,0 m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za mimoilaženje;
- najmanja je širina nogostupa je 1,5 m; dopušta se varijacija širine nogostupa prema lokalnim uvjetima do najmanje 1,0 m; u slučaju uređenja biciklističke staze najmanja širina je 1,0 m za jednosmjernu stazu;
- u profilu novoplanirane ulice kroz Saline planira se izgradnja i uređenja parkirališta u koridoru prometnice; u ostalim profilima uređenje parkirališta dopušta se prema lokalnim uvjetima;

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

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

moguća širinu kolnika od 4,0 m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za mimoilaženje;

- najmanja je širina nogostupa je 1,5 m; dopušta se varijacija širine nogostupa prema lokalnim uvjetima do najmanje 1,0 m; u slučaju uređenja biciklističke staze najmanja širina je 1,0 m za jednosmjernu stazu;
- u profilu novoplaniranih ulica profila 15,0 do 17,0 m (područje Saline) planira se izgradnja i uređenja parkirališta u koridoru prometnice; u ostalim profilima uređenje parkirališta dopušta se prema lokalnim uvjetima;

d) ostalih ulica – preostalih ulica u naselju koje služe za potrebe kolnog prometa:

- najmanja širina dvosmjernog kolnika je 6,0 m (3,0+3,0), a jednosmjernog kolnika 4,0 m; iznimno, kod nepovoljnih terenskih uvjeta i unutar područja 1. Dovršeni dio naselja širina jednosmjerne ulice je najmanje 3,0 m, a dvosmjerne najmanje 5,0 m; kod dvosmjernih ulica s izrazito nepovoljnom zatečenom situacijom, na dijelu trase je moguća širinu kolnika od 4,0 m ako se na udaljenostima od 50,0 m planira ugibališta za mimoilaženje;
- najmanja je širina nogostupa je 1,5 m; dopušta se varijacija širine nogostupa prema lokalnim uvjetima do najmanje 1,0 m; u slučaju uređenja biciklističke staze najmanja širina je 1,0 m za jednosmjernu stazu;

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

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

- „Lungo mare“ proteže se uzduž obale u obuhvatu Plana; sastoji se od pješačkih površina (šetnica) širine do 5,0 m, te pješačkih površina unutar profila ulica položenih uz obalu; ako zbog karakteristika terena nije moguće urediti pješačku površinu u ukupnoj širini šetnice, najmanja širina pješačke staze unutar profila iznosi 1,5 m; u profilu je potrebno prema prostornim mogućnostima urediti i biciklističke staze; predstavlja prostor od osobite važnosti za naselje
- pješačka staza Lakuso-Vala-Saline najmanje širine 10,0 m – površina je namijenjena uređenju šetnice s biciklističkom stazom uz mogućnost hortikulturnog uređenja (sadnje visokog zelenila te postavljanja urbana opreme);
- ostale pješačke površine i staze – najmanje širine 1,5 m, odnosno unutar područja 1. Dovršeni dio naselja sukladno lokalnim uvjetima.

Profili prometnica i prometnih površina određeni planom određeni su kao minimalni kako bi se osigurao pristup građevnih čestica na javne prometne površine, međutim ti profili mogu biti i širi ako za to postoje prostorni uvjeti.

Kako bi se omogućila učinkovita i kvalitetna opskrba prostora potrebnom infrastrukturom, sve prometne površine planirane su na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture, isti zahtjev postavljen je i za projektiranje ovih površina. Nadalje sve prometne površine potrebno je projektirat na način da ne ometaju kretanje osoba smanjene pokretljivosti. Posebne uvjete uređenja,

gradnje i priključka županijskih cesta u obuhvatu određuje Županijska uprava za ceste Istarske županije.

Kao što je navedeno uvodno, promet u mirovanju rješavan je nizom površina postavljenim uzduž prometnica stvarajući sustav parkirališnih i garažnih baterija koje omogućavaju smještaj prometa u mirovanju. Posebna pažnja usmjerena je i na rješavanje problema parkiranja na području Vrsara-istok. Problemu se pristupilo formiranjem površine parkirališta u pozadini naselja, a kojoj se pristupa preko kolno-pješačke površine spojene na ŽC5071.

U obuhvatu je planirana gradnja javne garaže u ulici Alda Negrija.

3.4.2. POMORSKI PROMET

U obuhvatu Plana planirane su:

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

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

c) Privezište AC Orsera.

U obuhvatu luke otvorena za javni promet Vrsar – lokalnog značaja, određene su načelne pozicije veza izletničkih brodova, nautičkog veza i komunalnog veza. Omogućuju se sljedeće modifikacije obalne crte: produživanje i rekonstrukcija postojećeg mola, gradnja novih molova i lukobrana sukladno potrebama te produbljivanje uvale Saline. Precizne pozicije utvrdit će se sukladno prostornim kapacitetima luke i posebnom propisu.

Ovim Planom razgraničeno lučko područje luke posebne namjene - luke nautičkog turizma (LN) - marine Vrsar - obuhvaća dva lučka bazena ukupne površine 4,837 ha, svaki od njih s morskim i s morem neposredno povezanim kopnenim prostorom. Prema planiranom razgraničenju, sukladno posebnim propisima - Zakonu o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 83/23) te Uredbi o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja (NN 37/14, 154/14, 30/21, 75/22, 61/23) - marina Vrsar je luka posebne namjene županijskog značaja odnosno građevina (područnog) regionalnog značaja.

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

3.5. KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA

3.5.1. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJSKA MREŽA

U svrhu zadovoljavanja potreba usluga elektroničkih komunikacija u obuhvatu UPU-a Vrsar planira se daljnja izgradnja mreže kako bi se omogućio priključak svih korisnika.

Osnova za daljnje proširenje mreže je postojeća i položena mreža u obuhvatu plana te njezina povezanost s magistralnom mrežom.

Elektronička komunikacijska mreža održava se, rekonstruira i gradi sukladno uvjetima određenim provedbenim odredbama te u skladu s posebnim propisima.

3.5.2. ELEKTROENERGETIKA

UPU-om se planira daljnja izgradnja elektroopskrbne mreže. Napajanje mreže u obuhvatu vrši se iz transformatorske stanice (TS) Vrsar jačine 35/10(20) kV od koje se grana srednje naponska mreža naselja (10(20) kV).

Postavljanje distributivne mreže (elektroopskrbne mreže srednjeg i niskog napona) kao i potrebnih trafostanica obavljat će se u skladu sa posebnim uvjetima nadležnih službi. Pri odabiru lokacije trafostanica treba voditi računa o tome da u budućnosti ne predstavljaju ograničavajući čimbenik izgradnje naselja, odnosno drugih infrastrukturnih građevina.

Dalekovodima, kad se grade kao zračni vodovi, potrebno je osigurati zaštitne pojaseve. Prostor zaštitnog pojasa dalekovoda u pravilu nije namijenjen za gradnju stambenih zgrada, rekonstrukciju stambenih zgrada kojom se povećava visina zgrade, te općenito za smještaj zgrada u kojima boravi veći broj ljudi.

Elektroenergetski kabeli polažu se, gdje god je to moguće, u koridoru javnih prometnih površna, zatim pješačkih površina (staza), te iznimno javnih zelenih površina, stranom suprotnom od strane kojom se polažu telekomunikacijski kabeli. U ulicama u kojima se polažu elektroenergetski vodovi potrebno je osigurati planski razmještaj instalacija – u pravilu jednu stranu prometnice planirati za energetiku, drugu za telekomunikacije i vodoopskrbu, a sredinu ceste za kanalizaciju i oborinske vode.

Nova elektroenergentska mreža planirana je kao 20 kV što uključuje trafostanice 20/0,4 kV te priključne i spojne 20 kV dalekovode. Planira se postepeni prelazak s elektroenergentske 10 kV mreže na 20 kV mrežu. Položaj dodatnih transformatorskih stanica nižih naponskih razina utvrđuje se detaljnim planovima uređenja ili aktima za gradnju.

3.5.3. PLINOOPSKRBA

Prostor obuhvata nije pokriven plinoopskrbnom mrežom te je UPU-om je utvrđena osnovna plinska mreža. Sekundarna plinska mreža planira se detaljnim planovima uređenja, odnosno gradi se neposrednom provedbom Plana. Plinska mreža planirana je kao niskotlačna i srednjetlačna, a položena je u pravilu javnim prometnim površinama.

Sustav plinoopskrbe potrebno je izvesti tako da udovoljava svim tehničkim standardima i ima propisanu pogonsku sigurnost. Plinska mreža planirana je zatvaranjem „prstenova“. U obuhvatu je planirana jedna mjerno redukcijska stanica (MRS) (za redukciju tlaka plina sa srednji na niski tlak). Pojedini dijelovi naselja opskrbljuju se plinom srednjeg tlaka, a pojedini plinom niskog tlaka što ovisi o koncepciji rješenja plinoopskrbe.

3.5.4. VODOOPSKRBA

Obuhvat Plana najvećim je dijelom pokriven je postojećom vodoopskrbnom mrežom korisnika. UPU-om je utvrđena i ucrtana osnovna vodoopskrbna mreža, dok se sekundarna mreža planira detaljnim planovima, odnosno gradi neposrednom provedbom plana.

Vodoopskrbna se mreža u pravilu polaže javnim prometnim površinama. Način i uvjete priključka na vodoopskrbnu mrežu propisuje poduzeće nadležno za vodoopskrbu.

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

3.5.5. ODVODNJA

UPU-om je utvrđena i ucrtana osnovna mreža odvodnje, dok se sekundarna mreža gradi neposrednom provedbom Plana. Obuhvat Plana u potpunosti je pokriven sustavom odvodnje otpadnih voda, međutim u svrhu postizanja učinkovitog sustava mreža se kontinuirano obnavlja i dograđuje.

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

U obuhvatu Plana odvodnja otpadnih voda planira se kako slijedi:

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

b) iznimno od točke a) ovog stavka, unutar kulturno-povijesne cjeline Vrsara dopuštaju se mješovita rješenja odvodnje otpadnih voda

c) otpadne vode ispuštaju se u sustave javne odvodnje te dovode do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i po obradi (pročišćene) ispuštaju u prijemnik: u more, dugim podmorskim ispustima

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

Detaljniji uvjeti gradnje i/ili rekonstrukcije sustava odvodnje određeni su provedbenim odredbama te sektorskim dokumentima i propisima.

Cjelokupni sustav javne odvodnje sa svim priključcima treba izvesti vodonepropusno.

3.6. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

3.6.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Osnovni urbanistički parametri koji se odnose na uvjete i način gradnje proizlaze iz prostornih planova šireg područja. UPU-om Vrsar pobliže su utvrđeni detaljniji uvjeti i način gradnje za obuhvat plana.

Uvjeti i način gradnje zavisni su o namjeni površina, namjeni zgrade te konsolidiranosti područja. Namjena površina uvjetuje smještaj zgrada, funkcionalnih sklopova i sadržaja određena namjene, dok su kroz namjene zgrada te stupanj konsolidiranosti područja određeni uvjeti smještaja građevina te detaljno određeni urbanistički parametri za gradnju i uređenje (način gradnje osnovne i pomoćnih zgrada, udaljenosti od regulacijske linije i susjednih čestica, veličina, izgrađenosti i iskorištenost građevne čestice, visina građevine, uređenje građevne čestice, priključak na komunalnu infrastrukturu i dr.)

Uzimajući u obzir konsolidiranost područja obuhvat plana razgraničen je na:

a) 1. Dovršeni dio naselja – obuhvaća najvećim dijelom izgrađeni dio građevinskog područja naselja

b) 2. Dio naselja za novu gradnju – obuhvaća najvećim dijelom neizgrađeni dio građevinskog područja naselja

c) 3. Dio naselja za rekonstrukciju – obuhvaća najvećim dijelom građevinsko područje naselja za koji se planira urbana obnova i/ili značajniji zahvati u prostoru na pretežito izgrađenom prostoru.

Unutar površina *3. Dio naselja za rekonstrukciju* provedena su daljnja razgraničenja područja s propisanim detaljnijim uvjetima gradnje:

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

b) 3.2. Dio naselja za rekonstrukciju – Belvedere

c) 3.3. Dio naselja za rekonstrukciju – AC Orsera

d) 3.4. Dio naselja za rekonstrukciju – Lakuso.

U svrhu izrade UPU-a korišten je geodetski snimak područja Vrsar-istok (reambulacija: listopad 2005, dopunjeno: 14. veljače 2011.). Na navedenom je snimku zabilježeno zatečeno stanje gabarita građevina (tlocrtno i visinski). Tlocrtni gabariti građevina na prostoru Vrsara-istok vidljivi u geodetskom snimku se zadržavaju, dok je maksimalna visina zgrada (sukladno prostornom planu općine) ograničena na do 12,0 metara, uz uvjet da visinu utvrđenu na geodetskom snimku nije dopušteno povećavati.

Izvornim rješenjima Plana za pojedina područja u njegovom obuhvatu bili su propisani odnosno zadržani važeći detaljni planovi uređenja. Slijedom naknadnih izmjena zakonskog okvira urbanističkim planom uređenja više nije moguće planirati daljnje, detaljnije planove. Stoga se obuhvat UPU Vrsar korigira na način da se dio planova na snazi, ali i onih tek propisanih, isključuje iz obuhvata (ovi planovi pozicionirani su rubno u odnosu na obuhvat); dio pak detaljnih planova uređenja koji su na snazi (a pozicionirani su centralno u odnosu na obuhvat) stavlja se izvan snage, a njihova rješenja na odgovarajući način se integriraju u prostornoplanska rješenja UPU-a Vrsar. Bitno je napomenuti da se radi o planovima čija su rješenja gotovo u potpunosti realizirana. Za područja detaljnih planova čija se rješenja uključuju u rješenja ovog plana određeno je, unutar područja 1. Dovršeni dio naselja potpodručje *1.1. Dio naselja dovršen prema detaljnijim prostornim planovima*.

U svrhu dobivanja što kvalitetnijeg i optimalnog rješenja propisuje obveza javnog arhitektonskog natječaja na lokaciji „Stari Neon“.

Program javnog arhitektonskog natječaja i njegove druge bitne odrednice određuje odnosno verificira općinsko vijeće uz konzultacije s općinskim upravnim tijelom nadležnim za prostorno uređenje.

3.6.2. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I POSEBNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH I AMBIJENTALNIH CJELINA

3.6.2.1. KULTURNE VRIJEDNOSTI

Nepokretna kulturna dobra unutar obuhvata Plana inventarizirana su u tablici 4.

Tablica 4.

	Kulturno dobro/vrsta, tip	Adresa/lokalitet	Oznaka statusa / registarski broj
01.	Crkva sv. Marije od Mora i ostaci samostana	Obala m. Tita, u luci, Vrsar	Z-5468
03.	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
04.	Višeslojni arheol. lok. [prap./ant./srv.]	otočić sv. Juraj	E
05.	Arheol. lok. [ant.], rimska nekropola	J. obala poluotoka „Muntrakera“, prema luci	E
05a.	Arheol. lok. [ant.]	Područje oko lokaliteta na lokaciji nekadašnje tvornice „Neon“ i lokaliteta na području c.sv. Marije od mora	E
06.	Potenc. arheol. lok. [ant./srv.], stari kamenolom	poluotok „Muntraker“	E
08.	Arheol. lok. [ant.], rimski magazini, mozaici	J. obala luke ispod hotela	E
09.	Arheol. lok. [prap.], brončanodobna, keram.	Ul. gradskih vratiju	E
10.	Arheol. lok. [srv.], temelji c. sv. Martina	J. dio Trga Degrassi	E
11.	Kulturno-povijesna cjelina Vrsara		RRI-0106-1966.
14.	Ž. c. sv. Martina [19./20. st.]	Ul. gradskih vrata	E
15.	Dvorac (“kaštel”) porečkih biskupa [srv.]	Ul. gradskih vrata	E
16.	Stambena zgrada	V. Nazora 1	E
17.	Stambena zgrada s loggiom [klasicizam]	Trg D. Degrassi 8	E
18.	Stambena zgrada (nekada Općina, danas apoteka) [klasicizam]	Trg D. Degrassi	E
19.	Stambena zgrada [historicizam]	Ul. gradskih vrata 9	E
20.	Stambena zgrada [romanika]	Ul. Cassanova	E
21.	Gradske zidine, kule i gradska vrata – Bedem [13.-16. st.]	gornja zona grada	E
22.	Stambena zgrada – palača Boica [barok]	Ul. gradskih vrata	E
23.	Stambena zgrada (danas Općina) [barok]	Trg D. Degrassi 1	E
24.	Spom.-obilježje NOB-a [20. st.]	Trg D. Degrassi	E
25.	Crkva sv. Foške [barok]	R. Končara / ispred glav. grad. vrata	E
26.	Stambena zgrada s krovnom loggiom	Trg D. Degrassi 17	E
27.	Crkva sv. Antuna Padovanskog [barok]	R. Končara / ispred malih grad. vrata	E
28.	Stambena zgrada [secesija]	R. Končara 25	E
29.	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 26	E
30.	Stambena zgrada [historicizam]	R. Končara 15	E
31.	Park O.Š. [20. st.]	R. Končara 29	E
32.	Škola [historicizam]	R. Končara 29	E

33.	Arheol. lok. [ant.], villa rustica?, luka, keram.	uvala "Soline" kod Valkanele	E
34.	Stambeno-atelierski kompleks s galerijom Džamonja	Valkanela	Z-2438
35.	Grob. kapela sv. Petra Apostola [historicizam]	groblje, 800 m SI. od mjesta	E
36.	Groblje rkt. [19. st.]	800 m SI. od mjesta, uz cestu prema Poreču	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			

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

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

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

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

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

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

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

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

Za ostalo područje u obuhvatu Plana mjere su propisane člankom 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99, 151/03, 157/03, 87/09, 88/10 i 61/11) koji definira odnos prema

novootkrivenim arheološkim nalazima te određuje da: "Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi i moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo." Nadležno tijelo je konzervatorski odjel na području kojeg se kulturno dobro nalazi, a koji će propisati daljnje mjere zaštite.

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

Za potrebe izrade ovog Plana izrađena je konzervatorska podloga "Vrsar – konzervatorska podloga za Urbanistički plan uređenja naselja Vrsar" (dalje: Konzervatorska podloga), broj elaborata: 14/2009, rujan 2010., autor: mr. sc. Jadranka Drempetić, dipl. ing. arh. Sadržaj konzervatorske podloge ugrađen je u ovaj Plan, a njene smjernice su sastavni Odredbi plana. Konzervatorska podloga stručna je podloga i prilog Plana.

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

a) Zona potpune zaštite „A“ (zona A);

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

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

Konzervatorskom podlogom dane su i smjernice zaštite u kontaktnim zonama. Kontaktne zone od osobitog utjecaja na prezentaciju i ekspoziciju zaštićene kulturno-povijesne cjeline Vrsara u Konzervatorskoj su podlozi označene brojevima 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10. Kontaktne zone unutar kojih se nalaze zaštićena i evidentirana kulturna dobra označene su brojevima 1 i 2.

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

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

b) U zoni A provode se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno–povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštivanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja. Na području ove zone strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke intervencije u povijesne strukture, metodom sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije. Posebna se pažnja ima posvetiti bogatoj arheološkoj baštini sačuvanoj u ovoj zoni. Na području ove zone sve intervencije u prostoru uvjetovane su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaka je podređena rezultatima provedenih istraživanja.

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

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

e) Raspon mogućih i potrebnih zahvata obuhvaća: održavanje, popravak, obnovu i rekonstrukciju povijesnih struktura i građevina metodama konzervacije i sanacije, a

izuzetno restituciju i/ili interpolaciju, te u posebnim slučajevima novu gradnju, uz uvjet provođenja odgovarajućeg urbanističko-arhitektonskog natječaj ako je isti propisan.

f) U zoni gradskog bedema potrebni su i zahvati preoblikovanja i redizajna. Unutar bedema ukloniti sve prigradnje i terase oslonjene na bedeme (osobito u bloku H utvrđenom Konzervatorskom podlogom). Uz vanjsku liniju bedema ukloniti neuklopljene prigradnje u dvorištima prema bedemu (blokovi K, L, M, N i O utvrđeni Konzervatorskom podlogom). Tijekom zahvata uz unutarnju i vanjsku liniju bedema obavezan je arheološki nadzor, a sukladno rezultatima nadzora nadležni konzervatorski odjel utvrdit će daljnje mjere zaštite.

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

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

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

dijelovima zone C. Na samoj obalnoj šetnici i u zoni gradske rive ambijent je dodatno narušen neprikladnom koloristočkom obradom pročelja, reklamnim oznakama, urbanom opremom te opremom ugostiteljskih terasa i drugih poslovnih prostora.

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

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

d) Unutar C zone zaštite povijesne jezgre prihvatljive su metode obnove postojećih struktura i izgradnja novih uz uvjet očuvanja ambijentalnih karakteristika kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline (iz t. 18. ovog članka). Očuvano neizgrađeno područje zone C na padinama prema moru sudjeluje u formiranju slike grada. Preko tog prostora pružaju se vizure s mora na povijesnu jezgru, što je od osobite važnosti za prezentaciju kulturno povijesne cjeline.

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

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

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

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

Zadržavanje povijesnih oblika komunikacija – starih cesta i pješačkih putova,

Očuvanje povijesnog naseobinskog ustroja, parcelacije i tradicijskog građevnog tkiva,

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

Očuvanje povijesnih slika krajolika i prepoznatljivih vidika,

Istraživanje i izlaganje arheoloških nalaza i mjesta.

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

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

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

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

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

željezne ograde, pogotovo ako se ugrađuju iznad kamenih zidova, odnosno ograde izvedene od betonskih prefabrikata.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mjere zaštite unutar kontaktnih zona propisuju se kako slijedi:

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

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

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

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

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

f) Uspostavljaju se opće mjere zaštite unutar kontaktnih zona:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mjere zaštite arheološke baštine propisuju se kako slijedi:

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

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

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

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

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

c) Na cijelom području obuhvata Plana, prije izvođenja radova (pripremnih, zemljanih, građevinskih), potrebno je upozoriti investitora i izvođača radova na moguće nalaze zbog čega je potreban pojačani oprez, te je u slučaju bilo kakvih arheoloških nalaza potrebno odmah obustaviti radove i obavijestiti nadležni konzervatorski odjel koji će odrediti daljnje mjere postupanja.

3.6.2.2. PRIRODNE VRIJEDNOSTI

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

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

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

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

3.7. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

3.7.1. MJERE ZAŠTITE OD PRIRODNIH I DRUGIH NESREĆA

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

3.7.1.1. ZAŠTITA OD POŽARA I EKSPLOZIJA

Pri projektiranju građevina predvidjeti mjere odnosno poštivati uvjete zaštite od požara utvrđene posebnim propisima i dokumentima kako je detaljnije određeno provedbenim odredbama Plana.

Za štićene prostore i građevine u obuhvatu Plana predviđa se vanjska hidrantska mreža, sukladno ovom Planu i posebnom propisu kojim su propisani zahtjevi za hidrantske mreže za gašenje požara i slučajevi u kojima se za zaštitu od požara obvezno primjenjuje hidrantska mreža za gašenje požara.

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

3.7.1.2. ZAŠTITA OD POTRESA

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

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

3.7.2. ZAŠTITA OD DJELOVANJA OBORINSKIH VODA I ZAŠTITA MORA

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