

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LOPAR

I. IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
OPĆINE LOPAR

OBRAZLOŽENJE

Rujan, 2016.



NOSITELJ IZRADE PLANA OPĆINA LOPAR
Jedinstveni upravni odjel

Pročelnica Manuela Matahlija, mag.oecc.

Zamjenik pročelnice Dominik Paparić, mag.oecc.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA JURCON PROJEKT d.o.o.

Direktor Zdravko Jurčec, dipl.ing.građ.

Odgovorni voditelj Bojan Linardić, dipl.ing.arh., ovl.arh.

Stručni tim u izradi Plana Zdravko Jurčec, dipl.ing.građ.
Tito Kosty, dipl.ing.arh.
Ljerka Jurasović, dipl.ing.arh.
Kristina Perkov, mag.ing.arch.
Vilina Vučinović, dipl.ing.arh.
Vesna Poljančić, mag.ing.arch.
Gordan Maček, dipl.ing.prom.
Momir Pavletić Slobodan, mag.ing.prosp.arch.
Renata Fakin, ing.građ.
Milan Puhar, dipl.ing.el.

Stručna suradnja Nevenka Mrčela, dipl.iur.

SADRŽAJ

0. UVOD	4
1. OBRAZLOŽENJE	5
2. RAZLOZI IZRADE IZMJENA I DOPUNA, OBUHVAT I CILJEVI IZRADE	5
3. ZAKONSKI OKVIR	7
4. TEMELJNI POSTUPAK IZRADE IZMJENA I DOPUNA	7
5. ELEMENTI IZMJENA I DOPUNA PPUO LOPAR	8

0. UVOD

I. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Lopar izrađuju se na osnovi: Odluke o izradi I. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lopar, Klasa: 011-03/15-01/01; Ur.broj: 2169/02-01-15-06 od 27. travnja 2015. godine, objavljene u 'Službenim novinama Primorsko-goranske županije' broj 14/15., od 29. travnja 2015. godine.

Metodologija izrade i sadržaj elaborata Izmjena i dopuna usklađeni su s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova¹, s odredbama Zakona o prostornom uređenju² i Zakona o gradnji³, s odredbama propisa donesenih na temelju tih Zakona te posebnih propisa koji se odnose na područje prostornog uređenja i gradnje.

¹ 'Narodne novine' br. 106/98., 39/04., 45/04.–ispr., 163/04., 148/10. i 9/11.

² 'Narodne novine' br. 153/13.

³ 'Narodne novine' br. 153/13.

1. OBRAZLOŽENJE

Prostorni plan uređenja Općine Lopar (u daljnjem tekstu Plan) donijelo je Općinsko vijeće Općine Lopar na sjednici održanoj 29. prosinca 2011. godine, a odluka je objavljena u 'Službenim novinama Primorsko-goranske županije' broj 53/11., od 30. prosinca 2011. godine.

Na temelju članka 85. i 86. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» broj 153/13) i članka 19. Statuta Općine Lopar ('Službene novine Primorsko-goranske županije' broj 13/13 i 36/13), Općinsko vijeće Općine Lopar, na svojoj 14. sjednici održanoj dana 27. Travnja 2015. godine, donosi: Odluku o izradi I. IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINE LOPAR, a Odluka je objavljena u 'Službenim novinama Primorsko-goranske županije' broj 14/15.

2. RAZLOZI IZRADE IZMJENA I DOPUNA, OBUHVAT I CILJEVI IZRADE

Odlukom o izradi I. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lopar ('Službene novine Primorsko-goranske županije' broj 14/15.) određeni su: pravna osnova, razlozi, prostorni obuhvat, ocjena stanja u obuhvatu, ciljevi i programska polazišta, potrebne stručne podloge, način pribavljanja stručnih rješenja, popis tijela i osoba određenih posebnim propisima te drugih sudionika koji će sudjelovati u izradi, rokovi te izvori financiranja I. Izmjena i dopuna PPUO Lopar.

Tijekom proteklog razdoblja predmetni prostorni plan nije se mijenjao, ali su za vrijeme njegove primjene uočeni određeni nedostaci, koji su rezultat novih zakonskih rješenja i/ili novonastalih okolnosti te je bila neosporna potreba izrade njegovih izmjena i dopuna.

Izrada Plana vrši se na temelju praćenja i ocjenjivanja stanja u prostoru, reagiranju na prostorne pojave i procese i smjericama gospodarskog razvoja, kao i na osnovu potrebe usklađenja s prostornim planovima šireg područja ili propisima.

Osnovni razlozi za izradu i donošenje I. Izmjena i dopuna PPUO Lopar su sljedeći:

- neusklađenost prostornog plana sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13), odnosno terminološko i sadržajno usklađenje odredbi za provođenje s istima i drugim propisima;
- neusklađenost s Prostornim planom Primorsko-goranske županije;
- neprilagođenost važećeg prostornog plana s potrebama postojećih i novih turističkih i sportsko-rekreacijskih zona, radi osiguranja daljnjeg rasta i razvoja;
- razgraničenje površina neizgrađenog građevinskog područja na njegov uređen i neuređen dio.
- redefiniranje granica građevinskih područja tamo gdje je za to postoji prethodno iskazani interes
- redefiniranje propisane obveze izrade provedbenih planova užeg područja i njihovih granica obuhvata
- druge korekcije i tehnički ispravci, koje se prepoznaju tijekom postupka izrade Plana.

Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna Plana

Obuhvat Plana nalazi se na sjevernom dijelu otoka Raba, a obuhvaća i otoke Sveti Grgur i Goli otok. Važećim Prostornim planom uređenja utvrđene su površine građevinskih područja naselja i građevinskih područja izvan naselja za izdvojene namjene (ugostiteljsko-turistička namjena, gospodarska namjena – poslovna i sportsko-rekreacijska namjena) te površine za građenje izvan građevinskog područja.

Člankom 201. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 153/13) određeno je da su jedinice lokalne samouprave dužne dopuniti prostorne planove uređenja na način da u njima odrede neuređene dijelove građevinskih područja i izgrađene dijelove tih područja planirane za urbanu preobrazbu u skladu s tim Zakonom. Do ispunjenja ove obveze neuređenim dijelom građevinskog područja smatraju se neizgrađeni dijelovi građevinskog područja određeni prostornim planovima uređenja koji su na snazi na dan stupanja na snagu Zakona, a izgrađenim dijelovima građevinskih područja planiranim za urbanu preobrazbu u smislu predmetnog Zakona smatraju se dijelovi građevinskog područja određeni za urbanu obnovu prostornim planovima koji su na snazi na dan stupanja na snagu predmetnog Zakona.

Obzirom na to da je osnovni plan – PPUO Lopar, koji je razgraničio izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskog područja još iz 2011. godine i da je u međuvremenu dio prostora izgrađen i/ili opremljen prometnom i komunalnom infrastrukturom, potrebno je važeći PPUO dopuniti u smislu ažurnog utvrđivanja uređenog i neuređenog dijela neizgrađenog građevinskog područja u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju.

Nadalje, ukazala se i potreba za djelomičnim usklađenjem s Prostornim planom Primorsko-goranske županije koji je usvojen u rujnu 2013.godine („Službene novine PGŽ“, broj 32/13).

Navedene izmjene utjecat će na potrebu izrade pojedinih urbanističkih planova uređenja.

Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

Temeljna zadaća PPUO je dugoročno planiranje prostora u smislu organizacije prostora i racionalnog korištenja prostora za sve funkcije naselja, posebno gospodarskog rasta i razvoja, uz istovremenu zaštitu prirodnih i kulturnih dobara te povijesnih vrijednosti.

Jedan od obveznih ciljeva ovih Izmjena i dopuna je usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13), Prostornim planom Primorsko-goranske županije te s drugim dokumentima prostornog uređenja i posebnim propisima.

3. ZAKONSKI OKVIR

Temeljni zakonski okviri za izradu Izmjena i dopuna Plana su Ustav Republike Hrvatske ('Narodne novine' broj 56/90., 135/97., 8/98.- proč.tekst, 113/00., 124/00.- proč.tekst, 28/01., 41/01., 55/01.- ispr., 76/10. i 85/10.- proč.tekst), Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske i Program prostornog uređenja Republike Hrvatske ('Narodne novine' broj 50/99. i 76/13.) te Zakon o prostornom uređenju i Zakon o gradnji ('Narodne novine' br. 153/13.) s podzakonskim propisima i posebnim propisima iz područja prostornog uređenja i gradnje.

Pravna osnova za izradu I. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Lopar određena je u članku 81. Stavak 2. i članku 85. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju ('Narodne novine' br. 153/13.)

4. TEMELJNI POSTUPAK IZRADE IZMJENA I DOPUNA

Sukladno izloženim osnovnim razlozima izrade I. Izmjena i dopuna, obuhvatu, ciljevima i zakonskom okviru, odabrane su metode, odnosno postupak izrade koji se prvenstveno temeljio na sljedećem:

- a) detaljnom upoznavanju važeće prostorno planske dokumentacije u odnosu na zakonski okvir
 - analiza prostorno-planskih odrednica Prostornog plana uređenja Općine Lopar
 - analiza prostorno-planskih odrednica Prostornog plana Primorsko-goranske županije
 - analiza zakonskog okvira u pogledu konkretnih zahtjeva vezanih za usklađenje prethodna dva dokumenta prostornog uređenja i ostalih ciljeva iz Odluke o izradi.

- b) ocjeni stanja u prostoru u pogledu mogućnosti da u kontekstu zaštite i održivog razvoja odgovori na postavljene zahtjeve
 - gospodarske, socijalne i druge strukture te novonastalih prostornih potreba raznovrsnih aktera u prostoru Općine;
 - vezane za podatke, planske smjernice i propisane dokumente za izradu prostornog plana od strane tijela i osoba određenih posebnim propisima i Odlukom o izradi izmjena i dopuna
 - vezane za prethodno prikupljene prijedloge za izradu izmjena i dopuna od strane fizičkih i pravnih osoba

Nakon detaljnih analiza i prve ocjene stanja u prostoru, pristupilo se kartiranju zahtjeva kao podlozi za korekcije i usklađenje grafičkog dijela Plana (kartografski prikazi). Istovremeno je sastavljena Predkonceptcija Izmjena i dopuna PPUO Lopar s osvrtom na ažuriranje grafičkog dijela Plana s iskazom površina (građevinska područja).

5. ELEMENTI IZMJENA I DOPUNA PPUO LOPARA

Izmjene i dopune odnose se na korekcije tekstualnog i grafičkog dijela Plana na način da se pojedini kartografski prikazi zamjenjuju novim odgovarajućim prikazima s oznakom '– II. Izmjene i dopune' dok tekstualni dio – Odredbe za provođenje prate navedene izmjene grafičkog dijela Plana te mijenjaju pojedine uvjete provedbe zahvata na području Općine Lopar, sukladno obrazloženjima danim u nastavku.

Geodetske podloge za izradu grafičkog dijela Izmjena i dopuna

Kartografski prikazi važećeg Plana iz 2011. godine izrađeni su na vektorskim katastarskim podlogama u mjerilu 1:5000, samo za područje otoka Raba, a područje Golog otoka i otoka Sv. Grgur nije obrađeno na odgovarajućim podlogama. Ovim Izmjenama i dopunama kartografski prikazi su ažurirani na način da su sve površine građevinskih područja utvrđene dopunjenim vektorskim katastarskoj podlogama te su dopunjene službenom obalnom crtom. Prilikom novog izračuna površina građevinskih područja na temelju nove (službene) obalne crte, uočena su manja odstupanja u iznosima ploština navedenim u tekstualnom dijelu važećeg Plana.

Grafički dio Izmjena i dopuna

Granice građevinskih područja

U segmentu utvrđivanja granica građevinskih područja predviđene su intervencije u pogledu korekcija pojedinih zona i unutar dvije osnovne kategorije: građevinsko područje naselja i izdvojene zone izvan naselja. Obzirom da građevinsko područje naselja ima izgrađenost preko 80%, postojali su uvjeti za njegovo proširenje. Kod građevinskih područja za izdvojene namjene (izvan naselja), izvršena su temeljita redefiniranja u skladu s kriterijima iz plana šireg područja (PP PGŽ).

Pored ove dvije kategorije, predmet su izmjena i dopuna i površine za iskorištavanje mineralnih sirovina i drugi zahvati koji se odvijaju izvan granica građevinskog područja.

Sve pojedine korekcije građevinskih područja prikazane su na kartografskim prikazima u mjerilu 1:5.000, koji zamjenjuju odgovarajuće kartografske prikaze iz važećeg Plana.

Utvrđivanje uređenog i neuređenog dijela neizgrađenog građevinskog područja

Zasebna analiza neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja izvršila se sa ciljem utvrđivanja uređenog i neuređenog dijela neizgrađenog građevinskog područja, kako bi se u najvećoj mogućoj mjeri ovim Planom omogućila neposredna provedba.

Ostale izmjene i dopune kartografskih prikaza izvršene su temeljem usklađenja s prostornim planom šireg područja (luke) i/ili temeljem prilagodbe važećeg plana odredbama posebnih propisa.

Tekstualni dio Izmjena i dopuna

Odredbe za provođenje predstavljaju tekstualni dio Plana koji se mijenja, a odnose se prvenstveno na usklađenje cijelog teksta s novim Zakonom, s odredbama Izmjena i dopuna Prostornog plana Primorsko-goranske županije te na drugačije definiranje pojedinih uvjeta i parametara izgradnje. U tekstualni dio Plana potrebno je bilo ugraditi sve odredbe posebnih propisa donesenih u razdoblju od usvajanja važećeg PPUO Lopara.

Tekstualni dio prati sadržaj prikazan na kartografskim prikazima te utvrđuje uvjete i način gradnje pojedinih zahavata u prostoru, uz propisivanje odgovarajućih mjera zaštite.

Poslovno-stambena građevina

Članak 38.

Poslovno-stambene građevine su gospodarske građevine koje su većim dijelom namijenjene obavljanju djelatnosti gospodarske namjene, a sadrže tri (3) do deset (10) samostalnih uporabnih cjelina od kojih samo jedna samostalno uporabna cjelina može biti stambena, a ostale isključivo poslovne (poslovne namjene mora biti više od 50% građevinske bruto površine). Ukoliko su samostalne uporabne cjeline namijenjene za usluge smještaja dopušteno je ostvariti do najviše (10) samostalnih uporabnih jedinica od kojih je jedna stambena, a ukoliko su namijenjene ostalim poslovnim djelatnostima, dopušteno je ostvariti najviše (6) samostalnih uporabnih jedinica od kojih je jedna stambena.

Unutar građevinskih područja naselja mogu se graditi poslovno-stambene građevine na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš.

Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija nužno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno na prostoru dosega negativnih utjecaja.

U poslovno-stambenim građevinama mogu se pružati ugostiteljske usluge, odnosno usluge smještaja u domaćinstvu sukladno "~~Zakonu o ugostiteljskoj djelatnosti~~" (NN br. 138/06, 43/09 i 88/10) **posebnim propisima**.

Neposrednim provođenjem ovih Odredbi dopušteno je graditi poslovno-stambene građevine sa tri (3) do šest (6) samostalnih uporabnih cjelina u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja NA 1₂, NA 1₃, NA 1₄, NA 1₇, NA 1₈, NA 1₉,

Utvrđuju se pri neposrednoj provedbi slijedeće granične vrijednosti za izgradnju poslovno-stambenih građevina:

1. Najmanja dopuštena površina građevne čestice za izgradnju poslovno-stambene građevine iznosi:
 - ~~500~~ **530** m² za građevine sa tri (3) samostalne uporabne cjeline,
 - ~~550~~ **560** m² za građevine sa četiri (4) samostalne uporabne cjeline,
 - ~~600~~ **590** m² za građevine sa pet (5) samostalnih uporabnih cjelina,
 - 650 m² za građevine sa šest (6) samostalnih uporabnih cjelina.

Na građevnoj čestici može se graditi samo jedna građevina osnovne namjene.

2. Poslovno-stambene građevine koje se mogu graditi neposrednom provedbom su gospodarske građevine koje su većim dijelom namijenjene obavljanju djelatnosti gospodarske namjene, a sadrže tri (3) do ~~šest (6)~~ **deset (10)** samostalnih uporabnih cjelina od kojih samo jedna samostalno uporabna cjelina može biti stambena, a ostale isključivo poslovne (poslovne namjene mora biti više od 50% građevinske bruto površine),
3. Najveća dopuštena visina građevine iznosi 9,00 m.

Najveći dopušteni broj etaža iznosi 3 nadzemne etaže i ~~potkrovlje te jednu podzemnu etažu~~ **dvije podzemne etaže**.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,35. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskom pravcu, najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti - nadzemno (k_{in}) iznosi 1,05. Iznimno, u izgrađenim dijelovima naselja sa izgradnjom na regulacijskom pravcu, najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti-nadzemno (k_{in}) iznosi 1,5.

Najmanja dopuštena površina tlocrtna projekcije građevine osnovne namjene iznosi 80 m², a najveća 325 m².

4. Građevine se grade samo kao slobodnostojeće.
5. Udaljenost poslovno-stambene građevine iznosi :
 - od granice građevne čestice najmanje ~~3,5~~ **3,0** metara,

2.2.2. Uvjeti za posrednu provedbu Plana

Članak 48.

Planom su utvrđena građevinska područja naselja na kojima se gradi posrednom provedbom ovog Plana, te je za njih propisana obaveza izrade sljedećih planova užih područja, **odnosno obveza provedbe javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja**:

~~UPU naselja Lopar - centar~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₁ Lopar - centar),~~

~~UPU naselja Vazjugo~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₂ Vazjugo i površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta),~~

~~UPU naselja Vazmorac i sportske zone Melak~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₃ Vazmorac, sportsko-rekreacijski centar R1, uređenu plažu R2, morski dio površine luka otvorenih za javni promet, rekreacijske zone na moru i površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta)~~

~~UPU naselja Matahlići~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₄ Matahlići),~~

~~UPU naselja Livačina~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₅ Livačina),~~

~~DPU obveza provedbe javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja naselja Rtić~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₁₀ Rtić)~~

Hoteli s pratećim sadržajima i turistička naselja

Članak 65.

Prostornim planom određene su površine ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja za hotele s pratećim sadržajima i turistička naselja, i to:

Zona	max. površina / ha	vrsta	max. kapacitet ležajeva
Livačina (Lopar)	11,0 15	T1 ₁	1100 1.650
Goli otok I	17,5 1,0	T2 ₁ T1	400 100
Goli otok II	28,5	T2 ₂	600
Otok Sv. Grgur	12,9	T2 ₃	350

Planom je određeno izdvojeno građevno područje ugostiteljsko – turističke namjene uz naselja, predviđeno za smještaj hotela (T1) i kampa (T3), i to:

Zona	max. površina / ha	vrsta	max. kapacitet ležajeva
uv.Crikvena Dražica – Rt Zidine (Lopar)	16,2 20	T1 ₂ i T3 ₂	1200 2.220

Kamp - autokamp

Članak 66.

Na području Općine Lopar smješten je autokamp San Marino planirani su autokampovi:

naziv zone	oznaka zone	vrste smještaja i kategorija	max. broj ležaja	max. površina zone /ha
Rajska plaža (Lopar)	T3	kamp - postojeće	1800 3.600	15,0 30

Goli otok	T3	kamp - planirano	300	3,0
Otok Sv. Grgur	T3	kamp - planirano	300	3,0

Članak 67.

Ovim Planom se propisuje obvezna izrada slijedećih urbanističkih planova uređenja za zone ugostiteljsko turističke namjene:

- UPU turističke i sportske zone Livačina (obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Livačina T1₁, površine uređene plaže i rekreacijske površine),
- UPU turističke zone uv. Crikvena Dražica (obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke zone uv. Crikvena Dražica T1₂ i T3₂, rekreacijske zone na moru, površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta uključujući prirodne plaže),
- UPU turističke zone Goli otok I (obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Goli otok I-T2₁, T1 i T3, morski dio površine luka otvorenih za javni promet, prirodne plaže, rekreacijske zone na moru, ostale morske površine i sidrište),
- ~~- UPU turističke zone Goli otok II (obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Goli otok II T2₂ i privezište),~~
- UPU turističke zone otok Sv. Grgur (obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene otok Sv. Grgur T2₃, T3, morski dio površine luke otvorene za javni promet, rekreacijske zone na moru, uređenu i prirodnu plažu),
- UPU turističke i sportske zone Rajska plaža (obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Rajska plaža T3 – kamp San Marino, uređene plaže, privezište i rekreacijske površine na moru),

Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja iz stavka 1. ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 3E "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja primjene planskih mjera zaštite" u mjerilu 1:25.000, te na kartografskim prikazima br. 4.1.-4.3. "Građevinska područja" u mjerilu 1:5.000.

2.3.2. Građenje izvan građevinskog područja

Članak 80.a

Izvan građevinskog područja mogu se graditi samo pojedinačne građevine. Pojedinačne građevine određene su jednom građevinskom česticom. Temeljem kriterija iz ovog Plana, određuju se uvjeti za neposrednu provedbu gradnje građevina izvan građevnog područja.

Izvan građevinskih područja može se graditi na određenim građevinskim zemljištima i na prirodnim površinama.

Građevinsko zemljište izvan građevinskog područja određeno je za zahvate kada se izvan građevinskog područja planira izgradnja građevina koje nisu u funkciji korištenja prirodnih resursa (primarne proizvodnje) i/ili građevina koje svojom veličinom, tehnološkim procesom i drugim obilježjima, značajno mijenjaju prirodna obilježja područja na kojima se grade. Unutar građevinskog zemljišta za ove građevine utvrđuje se građevinska čestica.

Na **prirodnim površinama** mogu se graditi građevine koje su isključivo u funkciji iskorištavanja prirodnih resursa, a svojom funkcijom, veličinom, tehnologijom i ostalim obilježjima ne utječu bitno na svojstva prirodnih površina. Karakteristika je ove gradnje da se građevine grade na čestici osnovne namjene (poljoprivredno zemljište, šuma itd.) a bez da se formira zasebna građevinska čestica za izgrađenu građevinu.

Članak 83.

Izvan građevinskog područja (*na građevinskim zemljištima*) može se planirati izgradnja:

- ~~— građevina infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.), osim luka,~~
- ~~— građevine za potrebe prijavljenog obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva i pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu, obrta registriranog za obavljanje poljoprivrede ili pravne osobe registrirane za obavljanje poljoprivrede,~~
- ~~— građevina u funkciji gospodarenja šumama,~~
- ~~— manjih kapelica, križeva, spomen obilježja i sl.,~~
- ~~— površine uzgajališta marikultura.~~

1. *gospodarska namjena: eksploatacija mineralnih sirovina,*
2. *infrastrukturna namjena*
 - *građevine prometne infrastrukture*
 - *infrastrukturne građevine vodoopskrbe i odvodnje*
 - *građevine energetske infrastrukture*
3. *posebna namjena: kompleksi i građevine u funkciji obrane RH*
4. *komunalna namjena:*
 - *građevine za gospodarenje otpadom*
 - *uređene plaže*
5. *sportske, rekreacijske, izletničke i sl,*
6. *specifične namjene društvenih djelatnosti (obilježja, sakralne građevine i sl.) i*
7. *zabavni i tematski parkovi.*

Građevine za korištenje mineralnih sirovina

Članak 84.a

Ovim Planom područja istraživanja mineralnih sirovina određena su shematski i označena simbolom na odgovarajućim kartografskim prikazima. Područja posebnih ograničenja u korištenju. Unutar područja za istraživanje određuje se eksploatacijsko polje.

Eksploatacijska polja moraju biti udaljena minimalno od:

- *građevinskih područja naselja, 500 m,*
- *građevinskih područja ugostiteljsko-turističke i sportske namjene, 500 m,*
- *građevinskih područja gospodarske namjene, 300 m,*

- *građevina izvan građevnog područja, 200 m,*
- *obale mora i voda, 1.000 m,*
- *zaštićenih dijelova prirode i dijelova prirode predviđenih za zaštitu, 200 m.*

Cestovna prometna povezanost eksploatacijskog polja na državnu ili županijsku cestu ne smije se odvijati preko građevinskog područja naselja. Lokacije za odlaganje viška iskopa ne smiju biti u građevinskom području naselja.

Građevine posebne namjene

Članak 86.a

Pod građevinama posebne namjene podrazumijevaju se vojni kompleksi i pojedinačne građevine namijenjene za djelatnosti zaštite države.

Razgraničenje prostora od interesa za obranu provodi se određivanjem granice vojnog kompleksa, građevina i zaštitnog pojasa oko vojnih kompleksa.

Općina	Građevina
Lopar	Maskirno privezište br. 1 supetarska draga

Građevine komunalne namjene – Građevine za gospodarenje opadom

Članak 86.b

Pretovarne stanice i reciklažna dvorišta kao građevine sustava zbrinjavanja komunalnog i posebnih kategorija otpada mogu se graditi i kao građevine izvan građevinskog područja. Za njih je ovim Planom određena lokacija građevinskog zemljište izvan građevinskog područja.

Građevine komunalne namjene – uređene plaže

Članak 86.c

Uređena plaža izvan građevinskog područja je infrastrukturno i sadržajno uređen prostor, označen i zaštićen s vodene strane. Površina uređene plaže je jedinstvena funkcionalna cjelina koja se sastoji od kopnenog i vodnog dijela. Ona je pristupačna svima uz jednake uvjete s kopnene i vodene strane.

Pod uređenjem plaže podrazumijeva se opremanje komunalnom infrastrukturom te gradnja pomoćnih građevina u funkciji plaže.

Pomoćne građevine u funkciji plaže jesu:

- *sanitarne građevine, kabine, tuševi, i sl.,*
- *naprave u funkciji zabave (tobogani, akvagani i sl.),*
- *ugostiteljske i trgovačke građevine,*
- *privezišta i sidrišta u funkciji plaže.*

Na uređenoj plaži ugostiteljske građevine i ostale pomoćne građevine određuju se temeljem sljedećih kriterija:

- *najviše 2 etaže (suteren i prizemlje), i*
- *bruto razvijena ukupna površina do 1% površine kopnenog dijela plaže, ali ne više od 100 m².*

Privezišta u funkciji uređenih plaža određuju se uz sljedeće uvjete:

- *privezišta i sidrišta su sastavni dio uređene plaže i ne smatraju se lukom,*
- *područje koje služi za prihvat plovila može zauzimati maksimalno 10% duljine plaže, ali ne više od 30 metara,*
- *kapacitet priveza odredit će se sukladno kapacitetu plaže, a maksimalno 100 priveza,*
- *privez plovila nije dopušten izvan površine plaže.*

Sportsko-rekreacijske građevine

Članak 86.d

Pod sportsko-rekreacijskim građevinama podrazumijevaju se građevine koje se grade radi obavljanja specifičnih sportskih djelatnosti vezanih uz prirodne uvjete na tlu i vodi (skijanje, sanjkanje, planinarenje, zmajarenje, paraglajding, jedrenje, ronjenje i sl.).

Sportsko-rekreacijske građevine planiraju se izvan građevnog područja temeljem sljedećih kriterija:

- osnovna namjena građevina je sportska, planinarska, odnosno rekreacijska,
- građevine drugih namjena koje su u funkciji osnovne sportsko-rekreacijske namjene grade se samo kao pomoćne građevine.

Pomoćne građevine mogu imati najviše 2 etaže (suteren/podrum i prizemlje), bruto razvijene ukupne površine do 1% površine osnovne namjene, ali ne više od 200 m². U pomoćne građevine mogu se smještati različiti uslužni sadržaji za:

- provedbu različitih sportskih i rekreacijskih programa (rekreacija na trim stazama, stazama za nordic walking, programi u adrenalin centru, i sl.),
- iznajmljivanje i servisiranje opreme,
- pružanje ugostiteljskih i ostalih osobnih usluga posjetiteljima,
- ostali slični sadržaji u funkciji osnovne namjene.

U građevinama sportsko-rekreacijske namjene koje su u funkciji planinarstva, može se iznimno planirati smještajni kapaciteti do 100 ležaja.

Ovim Planom utvrđene su lokacije za sportsko-rekreacijske građevine:

OZNAKA	PODRUČJE	Osnovna namjena	Smještajni kapaciteti
SC1	Marica Dražica	Motokros staza	-
SC4	Marica Dražica	Golf vježbalište	-
SC5	Sorinj	Nogometno igralište	-
SC7	Otok Sv. Grgur	Paragliding	-

Građevine zabavnih i tematskih parkova

Članak 86.e

Pod zabavnim i tematski parkovima podrazumijevaju se površine namijenjene specifičnoj vrsti rekreacije koja se temelji na različitim atrakcijama i događanjima namijenjenim velikom broju ljudi. Zabavni i tematski parkovi planiraju se izvan građevnog područja temeljem sljedećih kriterija:

- osnovna namjena građevina je zabavna, odnosno rekreacijska,
- građevine drugih namjena koje su u funkciji osnovne namjene grade se samo kao pomoćne građevine.

U sklopu kompleksa zabavnih i tematskih parkova mogu se iznimno planirati smještajni kapaciteti do 100 ležaja.

Ovim Planom utvrđene su lokacije za zabavne i tematske parkove:

OZNAKA	PODRUČJE	Osnovna namjena	Smještajni kapaciteti
SC2	Marica Dražica	Vodeni park	100
SC3	Marica Dražica	Zabavni park	100
SC6	Otok Sv. Grgur	Adrenalinski park	100

Površine uzgajališta - marikultura (H)

Članak 87.

Ovim Planom predviđena je površina za marikulturu površine cca 2 ha, uz jugozapadnu obalu poluotoka Sorinj, označena oznakom „H” na kartografskom prikazu br. 1A. "Korištenje i namjena površina" u mj. 1 : 25.000 i 4.1 „Građevinska područja – naselje Lopar, Sorinj” u mj. 1:5.000.

Prije privođenja konačnoj namjeni, dodatnim je istraživanjima potrebno odrediti užu lokaciju s najpovoljnijim uvjetima smještaja kaveza i ostalih potrebnih uređaja za uzgoj ribe ili školjaka.

Nužno je predvidjeti stroge i stalne mjere provjere stanja okoliša, ne samo neposredno uz uzgajalište, nego i na širem području. Nije dopušten uzgoj plave ribe.

Okolo svake uzgajališne površine mora se uspostaviti zaštitna zona širine 200 m u koju mogu ulaziti samo uzgajivači.

Općina	POLOŽAJ	MAX. POVRŠINA (ha)	MAX. PROIZVODNJA
Lopar	Otok Grgur	10	100 riba 50 školjakaša
Lopar	Otok Goli	15	200 riba 50 školjakaša
Lopar	Sorinj – Uvala Malo kolo	15	200 riba 50 školjakaša

Sportsko-rekreacijske površine na prirodnim površinama

Članak 87.a

Pod sportsko-rekreacijskim površinama podrazumijevaju se površine koje se uređuju u svrhu odvijanja rekreacijskih djelatnosti koje su funkcionalno vezane za specifična prirodna područja.

Rekreacijske površine su veće samostalne cjeline namijenjene uređenju, a bez izgradnje građevina.

Uređuju se na površinama čija je osnovna namjena šuma (Š1, Š2, Š3),

ostalo obradivo poljoprivredno tlo (P3), vode, more i ostalo poljoprivredno i šumsko zemljište (PŠ), a koriste se i uređuju u funkciji rekreacije u slobodnom prostoru i izletničkog turizma.

U rekreacijskim područjima sukladno obilježjima prostora i uz posebno vrednovanje krajobraznih vrijednosti, mogu se uređivati razne vrste rekreacijskih površina u funkciji pasivne i aktivne rekreacije građana, a bez izgradnje, kao što su:

- pješačke, biciklističke, jahaće, trim i slične staze,*
- igrališta za rekreaciju odraslih i djece različitih uzrasta,*
- površine za izletišta, i*
- ostale slične površine namijenjene rekreaciji i zabavi.*

U sklopu ovih površina mogu se graditi ili postavljati samo prizemne građevine za prehranu i piće, sanitarije i spremišta za sportske rekvizite, skloništa i slično, koje su u funkciji dnevnog izletničkog turizma i održavanja manifestacija. Bruto razvijena površina takvih građevina ne smije biti veća od 0,5% rekreacijske površine, a ne više od 60 m².

Građevina može imati i natkrivenu terasu čija površina ne smije prelaziti izgrađenu površinu.

Građevine moraju biti primjereno oblikovane i uklopljene u prostor u kojem se grade odnosno postavljaju te izgrađene od autohtonog materijala.

U slučaju da ne postoji mogućnost priključenja građevine na vodove infrastrukture, građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 88.

Prostornim planom određeni su prostori za smještaj gospodarskih sadržaja i to:

- u građevinskim područjima naselja,
- na površinama izvan naselja za izdvojene namjene,
- izvan građevinskog područja.

Gospodarske djelatnosti smještaju se u prostore iz stavka 1. ovog članka uz uvjet da racionalno koriste prostor i nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

Prostornim planom određeni su gospodarski sadržaji sljedećih djelatnosti:

- šumarstvo,
- poljoprivreda,
- ugostiteljstvo i turizam,
- ostale gospodarske djelatnosti.

Ovim planom određuju se uvjeti za građenje na prirodnim površinama, odnosno poljoprivrednom, šumskom, ostalom poljoprivrednom i šumskom zemljištu te na vodnim površinama. Na prirodnim površinama mogu se graditi građevine isključivo u funkciji primarnih djelatnosti koje se na njima obavljaju ili građevine u funkciji pojedinih aktivnosti koje se temelje na korištenju prirodnih datosti, kao:

- *građevine u funkciji poljoprivrede,*
- *građevine u funkciji šumarstva i lovstva*
- *građevine u funkciji djelatnosti na vodnim površinama,*
- *građevine za vlastite gospodarske potrebe, i*
- *sportsko-rekreacijske građevine i površine na prirodnim područjima.*

Na prirodnim područjima mogu se graditi gospodarske građevine prema sljedećim osnovnim kriterijima:

- *građevina mora biti u funkciji korištenja prostora (poljoprivredna, planinarska, podvodna, itd);*
- *građevina mora imati, ovisno o namjeni i načinu korištenja, vlastitu vodoopskrbu (cisterna, kopani bunar do 10 m dubine), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetske sustav (plinski spremnik, električni agregat, ili drugo);*
- *građevine treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva;*
- *građevine moraju biti udaljene od građevinskog područja, građevnog zemljišta i ostalih građevina izvan građevnog područja, izuzev građevina linijske infrastrukture, minimalno:*
 - a) 500 m za uzgoj bilja*
 - b) 2 000 m za stočarske djelatnosti*
 - c) 500 m za šumarsku djelatnost i lovstvo*
 - d) 2 000 m za sportsko rekreacijsku namjenu*

Izgrađene objekte nije dopušteno prenamijeniti u stambene, ugostiteljsko-turističke namjene ili druge namjene koje nisu sukladne odredbama ovog Plana.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. OBVEZA IZRADE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA

9.1.1. Urbanistički planovi uređenja

Članak 171.

Urbanistički planovi uređenja na području Općine Lopar donijeti će se za:

~~UPU naselja Lopar – centar~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA 1₁ Lopar-centar),~~

~~UPU naselja Vazjugo~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₂ Vazjugo i površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta),~~

~~UPU naselja Vazmorac i sportske zone Molak~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₃ Vazmorac, sportsko-rekreacijski centar R1, uređenu plažu R2, morski dio površine luka otvorenih za javni promet, rekreacijske zone na moru i površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta)~~

~~UPU naselja Matahlići~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₄ Matahlići),~~

~~UPU naselja Livačina~~

~~(obuhvaća građevinsko područje naselja NA1₅ Livačina),~~

~~UPU turističke i sportske zone Livačina~~

~~(obuhvaća **građevinsko područje naselja NA1₅ Livačina**, građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Livačina T1, površine uređene plaže i rekreacijske površine),~~

~~UPU turističke zone Goli otok I~~

~~(obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Goli otok I T2₁, **T3**, morski dio površine luka otvorenih za za javni promet, prirodne plaže, rekreacijske zone na moru, ostale morske površine i sidrište),~~

~~UPU turističke zone Goli otok II~~

~~(obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Goli otok II T2₂ i privezište),~~

~~UPU turističke zone otok Sv. Grgur~~

(obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene otok Sv. Grgur T2₃, T3, morski dio površine luke otvorene za javni promet, rekreacijske zone na moru, uređenu i prirodnu plažu),

UPU turističke i sportske zone Rajska plaža

(obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene Rajska plaža T3– kamp San Marino, uređene plaže, privezište i rekreacijske površine na moru),

UPU turističke zone uv. Crikvena Dražica

(obuhvaća građevinsko područje ugostiteljsko-turističke zone uv. Crikvena Dražica T1₂, i T3₂ rekreacijske zone na moru, površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta uključujući prirodne plaže),

~~UPU sportske zone Slatina~~

~~(obuhvaća građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene R3 uključujući prirodne plaže i rekreacijske površine na moru);~~

UPU poslovne zone Sorinj sa proširenjem

(obuhvaća građevinsko područje poslovne namjene Sorinj I i građevinsko područje poslovne namjene Sorinj II - proširenje)

UPU infrastrukturne zone sa trajektnim pristaništem uv. Vardaškolj

(obuhvaća građevinsko područje infrastrukturne namjene IS₁ sa morskim dijelom luke otvorene za javni promet)

Granice obuhvata urbanističkih planova uređenja iz stavka 1. ovog članka prikazane su na kartografskom prikazu br. 3E "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja primjene planskih mjera zaštite" u mjerilu 1:25.000, te na kartografskim prikazima br. 4.1.-4.3. "Građevinska područja" u mjerilu 1:5.000.

9.1.2. ~~Detaljni planovi uređenja~~

~~Članak 172.~~

~~———— Detaljni planovi uređenja na području Općine Lopar donijeti će se za:~~

~~———— DPU groblja (dio groblja koji je u obuhvatu važećeg DPU groblja G6 Lopar sa proširenjem)~~

~~—— DPU naselja Rtić (obuhvaća građevinsko područje naselja NA 1₁₀ Rtić)~~

~~———— Granice obuhvata detaljnog plana uređenja prikazane su na kartografskom prikazu br. 3E "Uvjeti korištenja i zaštite prostora – Područja primjene planskih mjera zaštite" u mjerilu 1:25.000 i br.~~

~~4.1. "Građevinska područja Lopar" u mjerilu 1:5.000.~~