

**73.**

Na temelju članka 86. stavak 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), prethodnog mišljenja Upravnog odjela za održivi razvoj Istarske županije, Klasa: 351-03/20-01/104, Urbroj: 2163/1-08-02/1-20-02 od 17.12.2020. god., te članka 40. i 41. Statuta Općine Vrsar-Orsera ("Službene novine Općine Vrsar-Orsera", br. 2/13, 3/17, 2/18, 4/20), Općinsko vijeće Općine Vrsar-Orsera, na sjednici održanoj 18.12.2020. godine donosi

**ODLUKU  
O IZRADI URBANISTIČKOG PLANA  
UREĐENJA KOVERSADA**

**Članak 1.**

Pokreće se izrada Urbanističkog plana uređenja Koversada (u daljnjem tekstu: UPU Koversada).

UPU Koversada odnosi se na izdvojeni dio građevinskog područja izvan naselja Vrsar, ugostiteljsko – turističke namjene, koje je kao takvo određeno prostorno planskim dokumentima šireg područja:

- Prostornim planom uređenja Općine Vrsar - Orsera ("Službeni glasnik Grada Poreča", br. 15/06, „Službene novine Općine Vrsar - Orsera", br. 4/07, 6/14, 4/17)- u daljnjem tekstu „PPUO Vrsar“.

Nositelj izrade UPU Koversada je Jedinstveni upravni odjel Općine Vrsar - Orsera.

Postupak izrade UPU Koversada provest će se sukladno proceduri propisanoj Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) - u daljnjem tekstu: "ZoPU".

Ovom se Odlukom utvrđuju propisani elementi kako slijedi:

**Članak 2.**

**PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE UPU KOVERSADA**

Izrada UPU Koversada predviđena je člankom 118. stavak 8. točka d. Odredbi PPUO Vrsar.

Izrada UPU Koversada, sukladno članku 86. stavak 1. ZoPU započinje na temelju odluke o izradi prostornog plana, a odluku o izradi prostornog plana područne (regionalne), odnosno lokalne samouprave donosi predstavničko tijelo, temeljem stavka 3. istoga članka ZoPU.

Sadržaj odluke o izradi prostornog plana propisan je člankom 89. stavak 1. ZoPU.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98., 39/04., 45/04., 163/04. i 9/11.) i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

**Članak 3.**

**RAZLOG ZA IZRADU UPU KOVERSADA**

Područje UPU Koversada predstavlja izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ugostiteljsko – turističke namjene – turističko razvojno područje (TRP) sukladno Prostornom planu Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 2/02, 1/05, 4/05, 15/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 – pročišćeni tekst), a za koje je temeljem Prostornog plana uređenja Općine Vrsar („Službeni glasnik grada

Poreča“, br. 15/06, „Službene novine Općine Vrsar – Orsera“, br. 4/07, 6/14, 4/17) – u daljnjem tekstu „PPUO Vrsar“, određena obaveza izrade plana užeg područja: Urbanističkog plana uređenja Koversada.

Izradi UPU Koversada pristupit će se uslijed potrebe daljnjeg sagledavanja područja obuhvata, podjele područja na posebne prostorne cjeline, utvrđivanja osnovne prometne i infrastrukturne mreže, propisivanja mjera zaštite okoliša i očuvanja prirodnih i kulturnih vrijednosti.

Detaljnija su pojašnjenja razloga za pokretanje izrade UPU Koversada sadržana i u člancima 5. i 6. ove Odluke, kroz ocjenu stanja u obuhvatu i ciljeve izrade.

#### **Članak 4.**

##### **OBUHVAT UPU Koversada**

Obuhvat Plana načelno je utvrđen PPUO-om Vrsar na kartografskom prikazu 3c: "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - pregled prostornih planova" u mjerilu 1:25.000 i kartografskom prikazu 4-03: "Građevinska područja i područja posebnih uvjeta korištenja" u mjerilu 1:5.000.

Sukladno članku 89. stavku 2. ZoPU, ovom odlukom utvrđuje se obuhvat UPU Koversada, a prema prikazu u prilogu ove Odluke koji čini njen sastavni dio.

Temeljem infrastrukturnih rješenja (prometnica i slično) i/ili odgovarajuće topografsko-katastarske geodetske podloge na kojoj će se Plan izrađivati, dopuštaju se manje opravdane korekcije granice obuhvata, u vidu kvalitativnog prenošenja granice obuhvata na novu podlogu i/ili uključivanja infrastrukturnih rješenja u prostorno-planska rješenja.

#### **Članak 5.**

##### **SAŽETA OCJENA STANJA U OBUHVATU UPU KOVERSADA**

Područje obuhvata UPU Koversada odnosi se na kamp Koversadu, kamp Porto Sole, turističko naselje Petalon te upravnu zgradu, na području Općine Vrsar-Orsera. Sa sjeverne strane graniči s građevinskim područjem naselja Vrsar unutar kojeg se nalazi i turistička zona „Belvedere“ (sjeverozapadno od područja obuhvata), s istočne strane graniči s poljoprivrednim i šumskim zemljištem dok se s južne strane nalazi morski ulaz u Limski kanal.

Područje obuhvata je pretežito izgrađeno i uređeno, a pristup do područja obuhvata osiguran je u sjeveroistočnom dijelu županijskom cestom Ž5071 - D75 (Vrsar) – TN Koversada.

Za čitav obuhvat UPU Koversada, kroz PPUO Vrsar – kartografski prikaz br.1: „Korištenje i namjena površina“, određena je ugostiteljsko- turistička namjena – T1- hotel, T2- turističko naselje, T3- kamp, bez daljnjih razgraničenja po pojedinim prostornim cjelinama.

Kako obuhvat ima površinu od skoro 125 ha, postoji potreba za detaljnijom analizom prostora, utvrđivanjem prostornih cjelina, razgraničenjima prema pojedinoj vrsti smještaja, te detaljnijom razradom uvjeta za rekonstrukcije postojećih građevina, kao i uvjeta za smještaj novih zahvata u prostoru, uz očuvanje vrijednih prirodnih obilježja.

Područje obuhvata UPU Koversada smješteno je unutar zaštićenog obalnog područja, manjim jugoistočnim dijelom nalazi se unutar područja NATURE 2000 (POVS) – HR2000629 Limski zaljev – kopno te se uz istočni dio područja obuhvata nalazi se i zaštićeno područje – Značajni krajobraz (br. 103. Limski zaljev) koji na zapadu počinje linijom Rt Sv. Ivana - Uvala Dobra.

Morski dio područja obuhvata nalazi se unutar područja Nature 2000, te dijelom obuhvaća Akvatorij zapadne Istre -HR1000032, Akvatorij zapadne Istre -HR5000032, Limski kanal – more -HR3000001, Vrsarski otoci -HR3000003.

### Članak 6.

#### CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA UPU KOVERSADA

Cilj izrade UPU Koversada je utvrđivanje detaljnijih uvjeta i oblika korištenja prostora unutar obuhvata plana te način uređenja prometne i infrastrukturne mreže kako bi se omogućila rekonstrukcija postojećeg kampa i izgradnja novih sadržaja sa ciljem poboljšanja prostornih uvjeta te formiranje resorta Porto Sole.

Ciljevi i programska polazišta temelje se na smjernicama iz prostornih planova šireg područja, te na trenutno važećim prostorno-planskim dokumentima, kao i razvojnim potrebama Općine i tvrtke Maistra koja upravlja područjem.

Za potrebe izrade ovog UPU-a izrađene su smjernice razvoja - "Porto Sole resort Masterplan" koji su izradili: Studio UP i Studio Silvio Vujičić 2018 godine. Masterplanom je planirano uređenje Resorta Porto Sole s minimalno 4\*, kao "full-service" resort s bogatim i raznolikim sadržajima namijenjenim svima koji traže aktivni odmor. Resort je planiran kao hortikulturno bogat, s jakim naglaskom na prirodu. Unutar resorta planirano je proširenje postojećeg kampa Porto Sole, zadržavanje naturističkog kampa Koversada u istočnom dijelu te izgradnja drugih smještajnih kapaciteta (hotela, apartmana, vila te mobilnih kućica). Za unapređenje uređenja turističko razvojnog područja (TRP) Koversada u sklopu planiranog potrebno je:

- razgraničiti i jednoznačno utvrditi vrstu smještaja (T1 – hotel, T2 – turističko naselje i T3 – kamp), prateće sadržaje koji upotpunjuju osnovne sadržaje i pridonose kvaliteti prostora,
- utvrditi prostorni raspored i način uređenja područja, uz istovremeno poštivanje postojećih kvalitetnih obilježja uređenja i organizacije prostora te zaštitu prirodnih elemenata prostora, osobito najuže priobalne zone,
- utvrditi lokacije sportsko-rekreacijskih sadržaja: bazeni, uređene plaže, igraonice i raznovrsne druge mogućnosti sportsko-rekreacijskih aktivnosti na kopnu i moru,
- utvrditi lokacije novih ugostiteljskih, uslužnih i pratećih sadržaja,
- utvrditi detaljne uvjete provedbe svih zahvata u prostoru,
- utvrditi uvjete za racionalno korištenje prostora i zaštitu u svim elementima korištenja,
- utvrditi uvjete za rekonstrukciju i gradnju prometne i infrastrukturne mreže,
- utvrditi uvjete uređenja obalnog područja,
- odrediti mjere zaštite okoliša i očuvanja prirodnih vrijednosti prostora.

### Članak 7.

#### POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU UPU KOVERSADA

Zahtjevi za izradu utvrđuju se u skladu sa prostornim planovima šireg područja:

- Prostorni plan Istarske županije („Službene novine Istarske županije“, br. 2/02, 1/05, 4/05, 15/05 – pročišćeni tekst, 10/08, 07/10, 16/11 – pročišćeni tekst, 13/12, 9/16, 14/16 – pročišćeni tekst),
- Prostorni plan uređenja Općine Vrsar – Orsera („Službeni glasnik grada Poreča“, br. 15/06, „Službene novine Općine Vrsar – Orsera“, br. 4/07, 6/14, 4/17),
- Prostorno programska osnova Limskog zaljeva i Limske drage („Službene novine Istarske županije“, br. 23/19)

Osim navedenih dokumenata, planirana će se izrada UPU-a provesti prema ZPU i ostalim važećim zakonskim propisima.

**Članak 8.****NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA**

Stručno rješenje UPU Koversada pribavit će se od jednog stručnog izrađivača, sukladno važećim zakonskim propisima.

**Članak 9.****POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA, KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU IZMJENA PROSTORNOG PLANA, TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI UPU KOVERSADA**

<i>a) Javnopravna tijela određena posebnim propisima</i>	<i>b) Drugi sudionici</i>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ministarstvo kulture Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel Pula, Ul. grada Graza 2, Pula,</li> <li>2. Ministarstvo zaštite okoliša i energetike, Uprava za zaštitu prirode, Radnička cesta 80, Zagreb,</li> <li>3. Ministarstvo državne imovine, Ulica Ivana Dežmana 10, Zagreb,</li> <li>4. Hrvatske vode, VGO za slivove sjevernog Jadrana, Đure Šporera 3, Rijeka,</li> <li>5. MUP - Policijska uprava Istarska, Odjel za zaštitu od požara i civilnu zaštitu, Trg Republike 1, Pula,</li> <li>6. MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite M. B. Rašana 7, Pazin,</li> <li>7. HAKOM Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti R.F. Mihanovića 9, Zagreb,</li> <li>8. Državni inspektorat, Sektor županijske sanitarne inspekcije, Služba za Istru i Primorje, Ispostava Rijeka, Riva 10</li> <li>9. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje IŽ, Riva 8, Pula,</li> <li>10. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine Republike Austrije 20, Zagreb</li> <li>11. Ministarstvo mora, prometa i Infrastrukture, Prisavlje 14, Zagreb,</li> <li>12. Hrvatske šume d.o.o. UŠP Buzet Naselje Goričica 2, Buzet,</li> <li>13. Zavod za prostorni razvoj, Uprava za prostorno uređenje, Republike Austrije 20, Zagreb,</li> <li>14. Javna ustanova Natura Histrica Obala Alda Rismonda 2, Rovinj</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>15. Upravni odjel za održivi razvoj Istarske Županije, Flanatička 29, Pula,</li> <li>16. Županijska uprava za ceste IŽ, M. B. Rašana 2/4, Pazin,</li> <li>17. Državna geodetska uprava Područni ured za katastar Pazin, Ispostava Poreč, O.M. Tita 4, Poreč</li> <li>18. IŽ -Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Odsjek za prostorno uređenje igradnju Poreč – Parenzo, O. m. Tita 4, Poreč,</li> <li>19. HEP ELEKTRA d.o.o. M. Vlašića 2, Poreč,</li> <li>20. ISTARSKI VODOVOD d.o.o. BuzetPJ Poreč, Tina Ujevića 32, Poreč,</li> <li>21. Odvodnja Poreč d.o.o. Mlinska 1, Poreč,</li> <li>22. MONTRAKER d.o.o. Vrsar, Obala m. Tita 1a, Vrsar,</li> <li>23. TZO Vrsar, Obala m. Tita 46, Vrsar,</li> <li>24. MAISTRA d.d. Rovinj Obala V. Nazora 6, Rovinj,</li> </ol>

Ako se u tijeku izrade UPU Koversada za to ukaže potreba, bit će pozvani dodatni sudionici. Sukladno članku 86. stavak 4. ZoPU, Nositelj izrade će ovu Odluku o izradi objaviti u službenom glasilu Općine Vrsar-Orsera, te o tome obavijestiti javnost putem svoje mrežne stranice.

#### **Članak 10.**

### **PLANIRANI ROK ZA IZRADU UPU KOVERSADA, ODNOSNO NJEGOVIH POJEDINIH FAZA I ROK ZA PRIPREMU ZAHTJEVA ZA IZRADU UPU KOVERSADA TIJELA I OSOBA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA**

1. Nacrt prijedloga UPU Koversada Utvrđivanje obveza iz prostornih planova šireg područja te podataka, planskih smjernica i obveza temeljem posebnih propisa (sukladno zahtjevima za izradu UPU Koversada), ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja, posebnosti područja u obuhvatu plana, ciljeva plana, te analiza očitovanja drugih sudionika – u suradnji sa Nositeljem, stručni Izrađivač izrađuje Nacrt prijedloga UPU Koversada. Rok je 30 kalendarskih dana od pribavljanja i dostave Izrađivaču zahtjeva tijela i osoba određenih posebnim propisima, odnosno ovom Odlukom, te ostalih podloga i podataka nužnih za ovu fazu izrade.

2. Prijedlog UPU Koversada za javnu raspravu – izradit će stručni Izrađivač u roku 30 kalendarskih dana od dostave zaključka izvršnog tijela o utvrđivanju prijedloga plana za javnu raspravu.

3. Nacrt konačnog prijedloga UPU Koversada – u suradnji Nositelja i stručnog Izrađivača u roku 15 kalendarskih dana od obrade očitovanja, mišljenja, primjedbi i prijedloga s javne rasprave, odnosno izrade Izvješća o provedenoj javnoj raspravi.

4. Konačni prijedlog UPU Koversada – stručni Izrađivač izradit će i dostaviti elaborat konačnog prijedloga plana za daljnju proceduru u roku 15 kalendarskih dana od dostave zaključka Općinskog načelnika o utvrđivanju konačnog prijedloga plana.

5. Izrada elaborata UPU Koversada – izradit će stručni Izrađivač u vidu uvezanog i ovjerenog elaborata sukladno propisima u roku 15 kalendarskih dana od usvajanja Odluke o donošenju plana na Općinskom vijeću i dostave Odluke Izrađivaču.

U navedene faze i rokove nije uračunato vrijeme verifikacije pojedinih faza od strane Općine Vrsar - Orsera, javne rasprave, te vrijeme potrebno za izradu Izvješća o javnoj raspravi i ishođenje potrebnih suglasnosti, mišljenja i očitovanja, na koje će se odnositi zakonski rokovi.

Rok za dostavu zahtjeva tijela i osoba određenih posebnim propisima za izradu UPU Koversada Vrsar iznosi 15 dana.

#### **Članak 11.**

### **IZVORI FINANCIRANJA IZRADA UPU KOVERSADA**

Sredstva za izradu UPU Koversada osigurana su u Proračunu Općine Vrsar – Orsera za 2020. godinu.

Sa tvrtkom MAISTRA d.d. Rovinj, koja vodi poslovanje kampova u obuhvatu, te je iskazala interes za izradom UPU Koversada, sklopit će se ugovor o financiranju izrade istoga Plana.

#### **Članak 12.**

### **ODLUKA O DRUGIM PITANJIMA ZNAČAJNIM ZA IZRADU NACRTA UPU KOVERSADA**

Po ovoj Odluci nema drugih pitanja značajnih za izradu nacrtu UPU Koversada.

**Članak 13.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Vrsar- Orsera“.

**KLASA: 350-02/20-01/01**

**URBROJ: 2167/02-01-04/41-8**

**Vrsar, 18.12.2020.**

**OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE VRSAR-ORSERA  
PREDSJEDNIK  
Franko Matukina v.r.**

