

Na temelju članka 45. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine» br. 30/94., 68/98., 61/00, 32/02. i 100/04.) Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj _____, donijela

UREDBU O UREĐENJU I ZAŠTITI ZAŠTICENOG OBALNOG PODRUCJA MORA

I. OPCE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Uredbom određuju uvjeti i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

Ova Uredba primjenjuje se u postupku izrade i donošenja prostornih planova, te u postupcima njihove provedbe.

Članak 2.

Zaštićeno obalno područje (u daljnjem tekstu: ZOP) obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000m od obalne crte i pojas mora u širini od 300m od obalne crte i ucrtava se na Hrvatskoj osnovnoj karti (zemljovidu) dopunjenoj ortofoto (aerofotogrametrijskim) prikazom.

Obalna crta u smislu ove Uredbe je crta plimnog vala na obali.

Članak 3.

U ZOP-u će se planiranje i uređenje prostora temeljiti na osnovnim planskim smjernicama:

- očuvati prirodne, kulturne, povijesne i tradicijske vrijednosti obalnog i zaobalnog krajolika,
- osigurati primjenu mjera zaštite okoliša na kopnu i u moru, te osobito resursa pitke vode,
- planirati cjelovito uređenje i zaštitu na osnovi kriterija očuvanja prirodnih vrijednosti i cjelovitosti pojedinih morfoloških cjelina,
- sanirati vrijedna i ugrožena područja prirodne, kulturne i povijesne baštine,
- osigurati slobodan pristup obali i prolaz uz obalu te javni interes u korištenju, osobitog pomorskog dobra
- očuvati nenaseljene otoke i otocice s prirodnim i kultiviranim krajolikom prvenstveno u funkciji poljoprivrednih djelatnosti, rekreacijskog korištenja, organiziranog posjećivanja i istraživanja, bez planiranja građevinskih područja,
- očuvati prirodne plaže i šume, te poticati prirodnu obnovu šuma i drugu autohtonu vegetaciju,

- ne planirati nova građevinska područja naselja niti njihovo međusobno povezivanje,
- ograničiti gradnju u neizgrađenom dijelu postojećih građevinskih područja naselja i izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) uz morsku obalu i ušća vodotoka osim za funkcije neposredno povezane uz more, morsku obalu i vodotoke,
- ograničiti gradnju proizvodnih i energetskih građevina radi zaštite i očuvanja prostornih vrijednosti,
- uvjetovati razvitak prometne i komunalne infrastrukture zaštitom i očuvanjem vrijednosti krajolika,
- planirati građevine stambene, poslovne i druge namjene tako da namjenom, položajem, veličinom i oblikovanjem poštuju zatecene prostorne vrijednosti i obilježja,
- sanirati postojeća napuštena eksploatacijska polja mineralnih sirovina i industrijska područja prvenstveno pejzažnom rekultivacijom ili planiranjem ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene.

II. UVJETI I MJERE ZA IZRADU I PROVEDBU PROSTORNIH PLANOVA

Članak 4.

U ZOP-u se ne mogu povećavati niti osnivati nova građevinska područja, osim izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) za ugostiteljsko-turističku namjenu površine najviše 15 ha.

Nova izdvojena građevinska područja (izvan naselja) za hotelsko-turističku namjenu mogu se planirati samo ako su postojeća ugostiteljsko-turistička područja (zone) izgrađena preko 80%.

Iznimno, od stavka 1. ovog članka, ako je izgrađeni dio građevinskog područja veći od 80% površine ukupnog građevinskog područja, u ZOP-u se građevinsko područje može povećati najviše do 20% površine izgrađenog dijela građevinskog područja.

Ako je izgrađeni dio građevinskog područja manji od 50% od ukupnog građevinskog područja, građevinsko područje mora se smanjiti na 70% postojeće površine.

Ako se građevinsko područje nalazi izvan granica ZOP-a s više od polovice površine, za planiranje i uređenje tog dijela primjenjuju se smjernice određene prostornim planom županije.

U smislu ove Uredbe izgrađenim dijelom građevinskog područja smatraju se izgrađene građevne cestice i druge površine privedene različitoj namjeni, a neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neuređenih i neizgrađenih građevnih cestica ukupne površine veće od 5.000 m² kao i sve rubne neizgrađene cestice.

Postojećim građevinskim područjima podrazumijevaju se građevinska područja naselja i izdvojena građevinska područja (izvan naselja), utvrđena odgovarajućim

dokumentom prostornog uređenja uskladena s namjenom površina i kriterijima određenim prostornim planom županije.

Članak 5.

U ZOP-u se ne može planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za:

- istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina, osim morske soli,
- iskorištavanje snage vjetra za električnu energiju,
- skladištenje, obradu i odlaganje otpada, osim ako to zahtijevaju prirodni uvjeti i konfiguracija terena,
- vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu i sl.) izvan građevinskog područja, osim za prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu s veličinom parcele najmanje 3 ha (kao prizemne građevine ukupne površine do 200 m² i udaljene najmanje 300 m od obalne crte, a na otocima udaljene najmanje 100m od obalne crte),
- privez izvan građevinskog područja,
- sidrenje, ako smještaj sidrišta nije objavljen u službenim pomorskim publikacijama,
- uzgoj plave ribe.

U ZOP-u izvan građevinskog područja nije dopušteno planirati luke nautičkog turizma niti planirati ili izvoditi radove nasipavanja obale.

U smislu ove Uredbe sidrište je posebno obilježen morski akvatorij s mogućom odgovarajućom opremom za sigurno sidrenje plovila.

Članak 6.

U ZOP-u u građevinskom području naselja, u pojasu do 70 m od obalne crte, ne može se planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za:

- proizvodnju, koja nije funkcionalno povezana s morem i morskom obalom,
- trgovinu neto trgovačke površine veće od 1.500 m², osim ako to zahtijevaju prirodni uvjeti i konfiguracija terena.

U neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja u pojasu najmanje 70 m od obalne crte može se planirati samo izgradnja hotela, građevina javne namjene i uređenje javnih površina, infrastrukturnih građevina i drugih građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali (brodogradilišta, luke i sl.).

Odredbe stavka 1. i 2. ovoga članka ne odnose se na naselja za koja je temeljem članka 26. Zakona o prostornom uređenju određena obveza donošenja generalnog urbanističkog plana (GUP) i na naselja u kojima više od 50% postojećih građevina koriste za stalno stanovanje osobe koje imaju prebivalište u tom naselju.

Clanak 7.

U ZOP-u u izdvojenom gradevinskom podrucju (izvan naselja) ne može se planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više gradevina namijenjenih za:

- proizvodnju i trgovinu u pojasu najmanje 70 m od obalne crte,
- usluge ugostiteljskog smještaja u pojasu najmanje 70 m od obalne crte,
- stalno ili povremeno stanovanje (apartmanske gradevine za tržište),
- odmor i rekreaciju (kuće za odmor).

U neizgrađenom dijelu izdvojenog od gradevinskog podrucja (izvan naselja) u pojasu najmanje 70 m od obalne crte može se planirati samo izgradnja infrastrukturnih gradevina i drugih gradevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali, (brodogradilišta, luke i sl.).

Clanak 8.

Odredbe clanka 5., 6. i 7. ove Uredbe ne odnose se na podrucje otoka koje je udaljeno od obalne crte više od 1000 m i rekonstrukciju gradevina izgrađenih na temelju gradevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne vlasti

Istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina na podrucju otoka koje je udaljeno od obalne crte više od 1000 m dozvoljeno je samo u svrhu gradjenja na otoku.

Planiranje i gradjenje gradevine za iskorištavanje snage vjetra za elektricnu energiju na otocima nije dopušteno.

Clanak 9.

U ZOP-u u smislu clanka 45a. Zakona o prostornom uredenju («Narodne Novine», 30/94., 68/98., 61/00., 32/02. i 100/04.) ako nije donesen urbanisticki plan uredjenja, ne može se graditi nova, rekonstruirati, odnosno zamijeniti postojeca pojedinačna ili više gradevina na gradevnoj cestici ili prostornoj cjelini izgrađenog dijela gradevinskog podrucja naselja površine veće od 5 000 m².

U smislu ove Uredbe pod urbanistickim planom uredjenja podrazumijeva se i GUP ako nije u protivnosti s odredbama ove Uredbe.

U ZOP-u se može donijeti detaljni plan uredjenja za obuhvat određen prostornim planom šireg podrucja (UPU, GUP, PPUO/G) ako je prethodno donesen prostorni plan iz stavka 1. i 2. ovog clanka.

Urbanisticki plan uredjenja u ZOP-u mora se izraditi najmanje u mjerilu 1:1000 ili 1:2000 na topografskom planu, a obuhvaca cijeli neizgrađeni dio gradevinskog podrucja.

Clanak 10.

U ZOP-u građevina se može graditi samo na uređenoj građevnoj cestici (pristup na građevnu cesticu, odvodnja otpadnih voda i propisani broj parkirališnih mjesta) ili cijele je uređenje započeto na temelju Programa izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture prema posebnom propisu, na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s urbanističkim planom uređenja za neizgrađeni dio građevinskog područja, odnosno s prostornim planom na temelju kojeg se provodi zahvat u prostoru za izgrađeni dio građevinskog područja.

Clanak 11.

U prostornom planu županije mora se odrediti položaj, veličina, te vrsta i kapacitet izdvojenih građevinskih područja (izvan naselja) ugostiteljsko-turističke namjene.

Područja iz stavka 1. ovog članka određuju se u prostornom planu županije kao:

- hoteli s pratećim sadržajima, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, športske, rekreativne i zabavne te slične namjene (T1),
- turističko naselje (T2),
- kamp –autokamp (T3),
- pojedinačne ugostiteljsko-turističke građevine (konacište i sl.) koje mogu formirati i zasebne cjeline,
- golf igralište,

Golf igralište planira se u ZOP-u tako da je pojas najmanje 25 m od obalne crte ureden kao javno zelenilo.

Ugostiteljsko – turističke građevine (hoteli, vile, klubovi i ostali prateći sadržaji) u sklopu golf igrališta ne mogu se planirati u pojasu najmanje 70 m od obalne crte.

Clanak 12.

Za planiranje izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) i površina unutar naselja ugostiteljsko-turističke namjene određuju se slijedeći uvjeti:

- nova gradnja planira se u neizgrađenim dijelovima postojećih građevinskih područja samo kao kvalitativna i kvantitativna dopuna postojeće turističke ponude s višom kategorijom smještajnih građevina i pratećih sadržaja (športsko-rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i slični) uz osobito izražene planske mjere poboljšanja infrastrukture i zaštite okoliša,
- nove smještajne građevine planiraju se na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti,
- smještajne građevine te građevine pratećih sadržaja, potrebno je smještajem i veličinom, a osobito visinom uklopiti u mjerilo prirodnog okoliša,
- nove smještajne građevine, organizirane kao turističko naselje, planiraju se na nacelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture,
- smještajna građevina s pripadajućim zemljištem u građevinskom području naselja unutar površine određene za ugostiteljsko-turističku namjenu planira se izvan postojećih javnih površina uz obalu,

- smještajna građevina u izdvojenom građevinskom području ugostiteljsko-turističke namjene (izvan naselja) planira se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina,
- ukupna površina područja određena za ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja može biti do 20% građevinskog područja tog naselja,
- jedna prostorna cjelina unutar izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) ugostiteljsko turističke namjene ne može biti veća od 15 ha, a prostornim planom županije može se planirati i veće područje s više pojedinačnih cjelina ugostiteljsko turističke namjene jedinstvenog urbanističkog koncepta,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale,
- gustoća korištenja za nova ugostiteljsko-turistička područja može biti od 50-120 kreveta/ha,
- izgrađenost građevne cestice ne može biti veća od 30%,
- koeficijent iskoristivosti građevne cestice ne može biti veći od 0,8,
- najmanje 40% površine svake građevne cestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
- prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta,
- broj vezova jednog ili više priveza u prostornoj cjelini ugostiteljsko-turističke namjene može biti najviše 20% ukupnog smještajnog kapaciteta te cjeline, ali ne više od 400 vezova,
- odvodnja otpadnih voda mora se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem,

U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu može se planirati pojedinačna građevina za smještaj (hotel, pansion, prenočište i sl.) kapaciteta do 80 kreveta.

U smislu ove Uredbe za određene skupine ugostiteljskih smještajnih jedinica (SJ) proračunski broj kreveta je: za hotele i dr. pojedinačne smještajne građevine (2 kreveta/1SJ), turističko naselje (3 kreveta/1SJ), kamp (3 kreveta/1SJ).

U smislu ove Uredbe vezom se, u luci nautičkog turizma, smatra vez za plovilo standardne duljine 12 m, a plovilo je ekvivalent jedne smještajne jedinice od 3 kreveta.

Članak 13.

Broj vezova postojeće luke nautičkog turizma ne može se povećati ako to nije predviđeno u prostornom planu županije.

Luka nautičkog turizma planira se u naseljima i izdvojenim građevinskim područjima ugostiteljsko-turističke namjene s najviše 400 vezova.

U luci nautickog turizma mogu se planirati sadržaji ugostiteljske, trgovačke, uslužne i športsko-rekreacijske namjene.

Članak 14.

U ZOP-u se površina za plaže određuje kao uređena i prirodna morska plaža.

Uređena morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupacna svima pod jednakim uvjetima s kopnene i morske strane uključivo i osobama s poteškocama u kretanju, većim dijelom uređenog i izmijenjenog prirodnog obilježja, te infrastrukturno i sadržajno (tuševi, kabine i sanitarni uređaji) uređen kopneni prostor neposredno povezan s morem, označen i zaštićen s morske strane.

Prirodna morska plaža unutar ili izvan naselja je nadzirana i pristupacna s kopnene i/ili morske strane infrastrukturno neopremljena, potpuno očuvanog zatečenog prirodnog obilježja.

Članak 15.

Kamp (auto-kamp) planira se u izdvojenom građevinskom području (izvan naselja) i u građevinskom području naselja unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene veličine do 15 ha uz poštivanje zatecene prirodne vegetacije, prirodnih dijelova obale i drugih vrijednosti prostora.

U kampovima (auto-kampovima) smještene jedinice ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25 m od obalne crte.

Smještajne jedinice ne mogu se povezivati s tlom, na čvrsti način, a prateći sanitarni i drugi sadržaji moraju biti izgrađeni najmanje 70 m od obalne crte.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Obvezuje se Državna geodetska uprava u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Uredbe ucrtati granicu ZOP-a na Hrvatsku osnovnu kartu (zemljovid) dopunjenu ortofoto (aerofoto) prikazom.

Do završetka radova iz stavka 1. ovog članka, u izradi i provedbi prostornih planova granice ZOP-a ucrtavaju se u odgovarajućem grafičkom prikazu prostornog plana.

Članak 17.

Obvezuju se županije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Uredbe u prostornom planu županije odrediti položaj, veličinu, te vrstu i kapacitet ugostiteljsko-turističke namjene u skladu s člankom 11. ove Uredbe.

U izradi i donošenju izmjena i dopuna prostornog plana, donesenog do dana stupanja na snagu ove Uredbe, u svrhu njegova uskladenja s ovom Uredbom, a radi dobivanja suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva ne provodi se javna rasprava, osim u slučaju ako se takvim izmjenama i dopunama mijenja granica građevinskog područja.

Članak 18.

Ako se u ZOP-u jedna ili više građevina druge namjene izgrađene bez građevinske dozvole nalaze unutar prostornim planom županije planiranog izdvojenog građevinskog područja (izvan naselja) odnosno na površini ugostiteljsko-turističke namjene u naselju, namjena tih područja, odnosno površina ne može se mijenjati.

U ZOP-u se ne može planirati novo ili proširivati postojeće građevinsko područje za građevine izgrađene bez građevinske dozvole na područjima koja prostornim planom županije nisu predviđena za gradnju, a za koje je nadležno tijelo državne vlasti izdalo rješenje o zadržavanju u prostoru na temelju Zakona o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima i bez odobrenja za građenje («Narodne Novine» br.33/92) i koje je postalo pravomoćno.

Članak 19.

Ova se Uredba ne primjenjuje u provedbi zahvata u prostoru na građevnoj cestici s više od jedne polovine površine izvan ZOP-a.

Ova Uredba ne primjenjuje na postupke po žalbi i druge postupke koji se vode povodom lokacijskih i građevinskih dozvola izdanih do dana stupanja na snagu ove Uredbe.

Članak 20.

Ova Uredba stupa na snagu danom objave u "Narodnim novinama".

OBRAZLOŽENJE

Odredbom članka 45. stavkom 1. Zakona o prostornom uređenju (Narodne Novine br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) određeno je da Vlada Republike Hrvatske donosi propise za provođenje ovoga Zakona o uređenju i zaštiti obalnog područja mora.

Nadalje, odredbom članka 45a. istog Zakona određuje se zaštićeno obalno područje koje obuhvaća sve otoke, pojas kopna u širini od 1000m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte. Zaštićeno obalno područje od posebnog je interesa za Republiku Hrvatsku.

Slijedom toga, ovom se Uredbom određuju uvjeti i mjere za izradu i provedbu prostornih planova, kao i uvjeti i mjere za uređenje zaštićenog obalnog područja mora u svrhu njegove zaštite, svrhovitog, održivog i gospodarski učinkovitog korištenja.

Odredbe ove Uredbe obvezatno se primjenjuju u postupku izrade i donošenja prostornih planova, kao i postupcima njihove provedbe, odnosno postupcima izdavanja lokacijskih dozvola.

Predloženom Uredbom spriječiti će se daljnja devastacija obalnog područja mora, te na temelju jasno utvrđenih uvjeta i mjerila odrediti pravila ponašanja pri izradi prostornih planova i gradnji na tom području.