

A VÉDETT TENGERPART MENTI TERÜLET RENDEZÉSÉRŐL ÉS VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELET

(Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora,
Narodne novine 128/2004)

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK (1-3. cikkely)

A rendelet a védett tengerpart menti terület védelmét, illetve célszerű, fenntartható és gazdaságilag hatékony használatát szolgáló rendezési feltételeket és intézkedéseket határozza meg. A rendeletet a területrendezési tervek kialakításánál, elfogadásánál és végrehajtásánál kell alkalmazni.

A Rendelet szerint védett tengerpart menti területnek (rövidítve ZOP – zaštićeno obalno područje) a szigetek teljes területe, a szárazföld partvonalától számított 1000 méteres továbbá a tenger 300 méteres sávja minősül. Partvonal alatt a dagályhullám vonala értendő.

A ZOP rendezésének alapelvei:

- a part természetes, kulturális, történelmi és hagyományos értékeinek megőrzése
- környezetvédelem a parton és a tengerben, kiemelten az ivóvíz tartalékok védelme
- a természeti értékek védelmére és egyes morfológiai egységek integritására alapozott teljes körű területrendezés
- az értékes és veszélyeztetett természeti, kulturális és történelmi örökség szanálása
- a part szabad hozzáférhetősége, átjárhatóság
- a lakatlan szigetek megőrzése, mezőgazdasági, rekreációs, látogatási és kutatási funkcióval, építkezés nélkül
- a természetes fürdőhelyek és erdők megtartása, az erdők és más növényzet természetes megújulásának ösztönzése
- új építési területek, települések építésének, létezők összekötésének megakadályozása
- a még nem beépített építési területek beépítésének korlátozása, kivéve a közvetlenül tengerhez, vagy parthoz kapcsolódó funkciók esetén
- a termelő és energetikai építmények építésének korlátozása
- a közlekedési és kommunális infrastruktúra fejlesztési feltételeinek meghatározása
- a lakó, üzleti és más célú épületek tervezésekor a használati cél, elhelyezkedés, méret és kialakítás már létező területi értékekhez és jellegzetességekhez történő idomítása
- az elhagyott kő- és más nyersanyag bányák, ipari területek szanálása, a tájkép rekultivációjával, vagy vendéglátóipari és idegenforgalmi, illetve sport és rekreációs célra való átalakításával

II TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK KIDOLGOZÁSÁNAK ÉS VÉGREHAJTÁSÁNAK FELTÉTELEI ÉS INTÉZKEDÉSEI (4-15. cikkely)

A ZOP területén nem növelhetők a már létező, illetve nem alakíthatók ki új építési területek, kivéve a településen kívüli vendéglátóipari és idegenforgalmi célra szolgáló ún. *elkülönített építési területeket*, amelyek területe nem haladhatja meg a 15 ha-t. *Elkülönített építési terület* csak akkor jelölhető ki, ha a már létező *vendéglátóipari és idegenforgalmi területek* beépítettsége meghaladja a 80%-ot.

Ha az építési terület beépítettsége meghaladja a 80%-ot, megengedett az építési terület legfeljebb 20%-os növelése. Ha a beépíttség nem éri el az 50%-ot, a területet legalább a meglévő 70%-ára kell csökkenteni. Ha a terület több, mint fele a ZOP-on kívül helyezkedik el, a megyei területrendezési irányelvek vonatkoznak rá.

A terület nem beépített része alatt e rendelet szerint azok a nem beépített és rendezetlen telkek értendők, amelyek területe külön-külön, vagy szomszédos telkek esetén együttesen meghaladja az 5.000 m²-t, valamint azok a nem beépített telkek, amelyek az építési terület szélein helyezkednek el.

Létező építési terület alatt a megyei területrendezési tervekben meghatározott területhasználattal és kritériumokkal összhangban lévő területrendezési dokumentumokba bejegyzett települések, illetve *elkülönített építési területek* értendők.

A ZOP-ban sem nem tervezhetők, sem nem építhetők a következő célú objektumok:

- ásványkutató és –feltárási objektumok, kivéve a tengeri sóra vonatkozóan
- szélenergia meghajtású áramfejlesztő objektumok
- hulladékra tároló, -feldolgozó vagy -tároló objektumok, kivéve ha azt a természetes adottságok megkövetelik
- építési területen kívüli saját felhasználású gazdasági objektumok (szerszám-, gép-, mezőgazdasági berendezés raktár, stb.), kivéve meghatározott mezőgazdasági tevékenységek esetén
- építési területen kívüli kikötő- vagy horgonyzóhelyek
- kékhal tenyésztési objektumok

A ZOP-on belüli településekben a part menti 70 méteres sávban nem építhetők termelési célú építmények (kivéve a tenger használatához közvetlenül fűződő tevékenységek esetén), sem 1500 m²-t meghaladó kereskedelmi objektumok. Ebben a sávban csak szállodák, közhasználati célú építmények és területek, infrastrukturális létesítmények, illetve a tengerhez közvetlenül kapcsolódó objektumok (pl. hajógyár, kikötő) építése tervezhető. Ezek a rendelkezések nem vonatkoznak azokra a településekre, amelyek a Területrendezési törvény szerint általános városrendezési tervet (GUP – generalni urbanistički plan) kötelesek készíteni, illetve azokra a településekre, amelyekben az épületek legalább 50%-ában állandó lakcímmel lakók vannak bejelentve.

Elkülönített építési területekben nem tervezhetők, és nem építhetők:

- a part menti 70 méteres sávban termelő, illetve kereskedelmi építmények

- a part menti 70 méteres sávban vendéglátóipari szálláshelyek
- állandó, vagy ideiglenes használatú lakóegységek (piaci célú apartmanházak)
- pihenő, illetve rekreációs célú építmények (pihenőházak, nyaralók)

Az *elkülönített építési területek* part menti 70 méteres sávjában kizárólag infrastrukturális építmények, illetve a tengerhasználathoz közvetlenül kapcsolódó építmények tervezhetők.

A fenti tervezési korlátozások nem vonatkoznak a parttól több, mint 1000m-re fekvő szigetekre, illetve az építési engedéllyel felépített építmények rekonstrukciójára.

Ha még nincs érvényben lévő városrendezési terv, a ZOP-on belüli 5000m²-t meghaladó telken, vagy területi egységen nem építhető új, és nem újítható fel és nem alakítható át létező építmény.

Az építés csak rendezett (közlekedési hozzáférés, szennyvízelvezetés, előírt számú parkolóhely) telken kezdhető meg, vagy ha legalább ezek előkészítő földmunkálatai – a külön előírásoknak megfelelően – befejeződtek.

A megyei területrendezési tervben meg kell határozni a vendéglátóipari és idegenforgalmi célú *elkülönített építési területek* helyét, méreteit és kapacitását. E területek kategorizálása:

- szállodák kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari, sport, rekreációs, szórakoztató és hasonló kísérő szolgáltatásokkal (T1)
- idegenforgalmi település (T2)
- kemping – autókemping (T3)
- különálló vendéglátóipari és idegenforgalmi építmények (vendégházak stb.), amelyek külön egységeket is alkothatnak
- golf-pályák

Az *elkülönített építési területek* és az építési területeken belüli *vendéglátóipari és idegenforgalmi területek* tervezésének feltételei a következők:

- új építkezés a létező építési területek nem beépített részeiben csak a létező idegenforgalmi kínálat minőségi és mennyiségi bővítéseként tervezhető (a meglévőnél magasabb kategóriájú szálláshelyek, valamint kísérő – sport, rekreációs, vendéglátóipari, szolgáltató, szórakoztató és hasonló – létesítmények, külön figyelemmel az infrastruktúra és a környezetvédelem javítására)
- új szálláshely-építmények csak kisebb természeti és tájkép értékű helyeken tervezhetők
- a szálláshely-építményeket és a kísérő objektumokat elhelyezésükkel és méretükkel, főképp magasságukkal a természetes környezetbe be kell illeszteni
- az idegenforgalmi településként szervezett új szálláshely-építményeket a helyi építési szokásoknak és hagyományos építészetnek megfelelően kell tervezni

- a szálláshely-építményeket a hozzátartozó telekkel az építési területeken belüli *vendéglátóipari és idegenforgalmi területeken* a tenger menti közterületeken kívül kell tervezni
- a szálláshely-építményeket az *elkülönített építési területeken* a parttól legalább 100m-re kell tervezni
- a kísérő szolgáltatások és közterületek fajtáját és kapacitását a szálláshely-építmények építésének minden egyes fázisával arányosan kell meghatározni
- az építési területeken belüli *vendéglátóipari és idegenforgalmi területek* nem haladhatják meg az építési terület 20%-át
- az *elkülönített építési területeken* belüli területi egységek nem haladhatják meg a 15ha-t, a megyei területrendezési tervben tervezhető nagyobb, több önálló egységből álló – de egységes városrendezési elvű – terület is
- minden 500 m part menti szélességet meghaladó *vendéglátóipari és idegenforgalmi területnek* rendelkeznie kell legalább egy, partig vezető közhasználatú közúti és gyalogos megközelítési lehetőséggel
- az új *vendéglátóipari és idegenforgalmi területek* használati hányada 50-120 ágy/ha közötti lehet
- az építési telek beépítettsége nem haladhatja meg a 30%-ot
- az építési telek kihasználtsági koeficiense nem haladhatja meg a 0,8-at
- minden egyes vendéglátóipari és idegenforgalmi építési telek legalább 40%-át parkként, vagy természetes zöldterületként kell berendezni
- a *vendéglátóipari és idegenforgalmi területi egységnek* megfelelő megközelítéssel és a telken elhelyezkedő előírt számú parkolóhellyel kell rendelkeznie
- egy *vendéglátóipari és idegenforgalmi területi egységen* belül legfeljebb a fekhelyek 20%-ának megfelelő, de legfeljebb 400 kikötőhely lehet, egy vagy több helyen
- a szennyvízelvezetést tisztító berendezéssel ellátott zárt rendszerben kell megoldani

Az építési területeken belüli vegyes szolgáltatású zónákban legfeljebb 80 fekhelyes szálláshely-építmény (szálloda, panzió, vendégfogadó, stb.) tervezhető.

A rendelet szerinti szálláshely-egységenkénti fekhelyszámítás a következő: szállodák és hasonló építmények 2 fekhely/egység, idegenforgalmi települések 3 fekhely/egység, kempingek 3 fekhely/egység. A kikötőhelyek kiszámításánál 12m-es standard hosszúságú hajók képezik az alapot, egy hajó pedig egy 3 fekhelyes szálláshely-egységnek felel meg.

Létező jacht-kikötők bővítése nem engedélyezhető, hacsak azt a megyei területrendezési terv nem tartalmazza. A kikötő mérete semmi esetben sem haladhatja meg a 400 kikötőhelyet. A kikötőkben tervezhetők vendéglátóipari, kereskedelmi, szolgáltatási, sport és rekreációs objektumok.

A strandok lehetnek rendezettek (felügyelt, szárazföldről és tengerről mindenki által egyforma feltételekkel megközelíthető, beleértve a korlátozott mozgásképességű egyéneket is, túlnyomórészt rendezett, a természetestől eltérő kinézetű,

infrastrukturálisan és funkcionálisan – zuhany, kabinok, WC – rendezett, a tengeri oldalon kijelölt terület), vagy természetesek (felügyelt, szárazföldről és/vagy tengerről megközelíthető, infrastrukturálisan nem rendezett, a természetesnek teljesen megfelelő állapotú terület).

Kemping (autó-kemping) nem tervezhető 15 ha-nál nagyobb területen, a természetes növényzetet, a part természetes kinézetét és más természeti értékeket megtartva. A szálláshely-egységek nem lehetnek a part menti 25m-es övezetben, és nem lehetnek fixen a talajhoz rögzítve, a kísérő építmények pedig a parttól legalább 70m-re építhetők.

III. ÁTMENETI ÉS BEFEJEZŐ RENDELKEZÉSEK

A megyék a rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül kötelesek a létező megyei területrendezési terveket átdolgozni.

Ha a ZOP-on belüli *elkülönített építési területen*, vagy településen belüli *vendéglátóipari és idegenforgalmi területen* egy vagy több más célú, építési engedély nélküli építmény helyezkedik el, e területek célját, illetve területét nem lehet megváltoztatni. A ZOP-ban nem tervezhető új és nem bővíthető létező építési terület olyan építményekre, amelyek építési engedély nélkül épültek a megyei területrendezési terv szerint nem építési célú területeken, és amelyekre az állami szervek a korábbi vonatkozó törvény alapján fennmaradási engedélyt adtak ki.

A rendelet a Horvát Közlönyben történő megjelentetéssel (2004. szeptember 13.) lép hatályba.