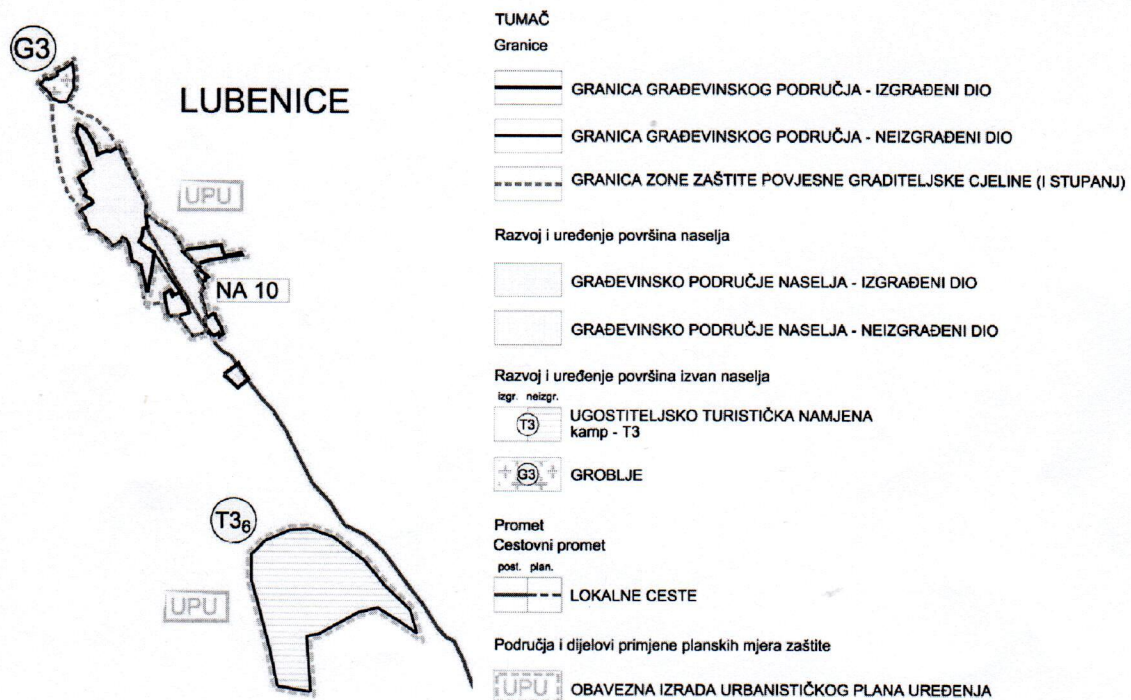


Plansku dokumentaciju koja određuje uvjete uređenja prostora kulturno povijesne cjeline naselja Lubenice predstavlja *Prostorni plan uređenja Grada Cresa* ("Službene novine" Primorsko-goranske županije, br.31/02, 23/06 i 3/11) kojim su definirane granice građevnog područja naselja (NA 10) te izdvojenih građevnih područja izvan naselja – postojećeg mjesnog groblja (G₃) površine 0,11 ha sjeverno od naselja i planirane zone ugostiteljsko-turističke namjene – kamp (T₃₆) površine 2,0 ha južno od naselja, pri čemu je u izvornom planu iz 2002. godine člankom 198. Odredbi za provođenje definirana obveza izrade detaljnog plana uređenja naselja kao registrirane povijesne graditeljske cjeline.

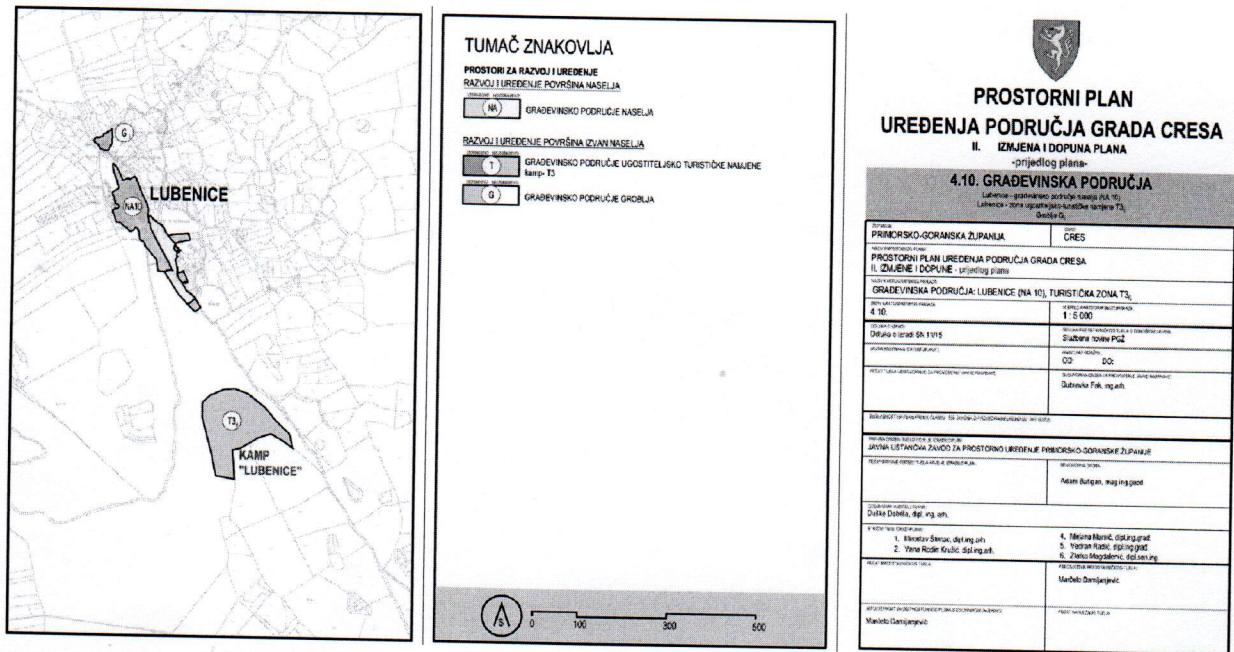
Odlukom o usklađenju Prostornog plana uređenja Grada Cresa s uredbom o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora iz 2006. godine članak 198. PPUG-a se briše, te se u članku 197., stavkom 1. definira obveza izrade urbanističkog plana uređenja građevinskog područja naselja (NA 10), a stavkom 4. obveza izrade urbanističkog plana uređenja za površinu izdvojene namjene izvan naselja - zone ugostiteljsko-turističke namjene (T₃₆).

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja zadržana je i u 1. izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja područja Grada Cresa usvojenim u siječnju 2011. godine.



Slika 18. Izvod iz grafičkog dijela Usklađenja PPUG Cresa s Uredbom o uređenju i zaštiti ZOP mora iz 2006. – kartografski prikaz 4.9. *Građevinska područja (GC)*

Prijedlogom 2. izmjena i dopuna PPUG Cresa (za koji je tijekom listopada i studenog 2016. godine provedena javna rasprava) člankom 56., st. 4. ukida se obveza izrade urbanističkih planova uređenja te se za gradnju unutar građevinskog područja naselja (NA 10) člancima 25.-40. određuju uvjeti za neposrednu provedbu po vrstama građevina (istovjetni za naselja Beli, Dragozetići, Filozići, Predošćica, Sv.Petar, Vodice, Loznati, Lubenice, Pernat, Vidovići, Stivan, Zbičina, Ivanje, Važminec, Merag, Krčina i Hrasta)³, dok se za gradnju autokampa (T3₆) primjenjuju uvjeti za neposrednu provedbu za građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene definirani člancima 59.-63. prijedloga Plana.



Slika 19. Izvod iz prijedloga 2. izmjena i dopuna PPUG Cresa – kartografski prikaz 4.10. Građevinska područja (GC)

Obzirom na tradicijsku izgradnju Lubenice koju karakteriziraju specifične stambene tipologije, koeficijenti izgrađenosti, etažnost i visine kuća, smještaj građevina na dvije i više katastarskih čestica s prilazima pojedinim kućama preko zajedničkih internih dvorišta i sl., mogućnost predložene primjene standardiziranih uvjeta gradnje je upitna te predstavlja potencijalnu opasnost od devastacije naslijeđenih urbanističkih i arhitektonskih vrijednosti, zbog čega bi trebalo zadržati obvezu izrade urbanističkog plana uređenja odnosno istu zamijeniti obvezom izrade konzervatorskog urbanističkog plana kada takva vrsta dokumenta bude uključena u zakonsku regulativu.

³ Pri čemu je člankom 22. definirano da je za građevinska područja naselja ili izdvojene dijelove građevinskih područja naselja koja su registrirane povijesne graditeljske cjeline svrstane u zonu zaštite prve kategorije potrebno poštivati mjere zaštite sukladno članku 235. prijedloga Plana.