


**IV. IZMJENE I DOPUNE  
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA**

**OPUZENA**

*Obrazloženje*

Županija: <b>DUBROVAČKO-NERETVANSKA</b> Grad: <b>OPUZEN</b>	
Naziv plana: <p style="text-align: center;"><b>IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA OPUZENA</b></p>	
Odluka o izradi: Službeni glasnik Grada Opuzena 7/21	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Grada Opuzena 2/22
Javna rasprava objavljena: u "Slobodnoj Dalmaciji", 13.11.2021.	Javni uvid održan: od 15.11.2021. do 23.11.2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Marijana Vuletić, dipl.iur.</p>
Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): Klasa: 350-02/22-14/3 Ubroj: 531-06-01-02/06-22-5 Datum: 21.2.2022.	
Pravna osoba koja je izradila plan: <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <b>AKTERACIJA</b> d.o.o.            Matije Divkovića 67, Zagreb         </div>	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>
Odgovorni voditelj:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>	
Stručni tim u izradi plana:  <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.          Nina Kelava, dipl.ing.arh.          Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.          Jelena Rajčević, mag.ing.arch.</p>	
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Jure Stanić</p>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava::  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">...</p>	Pečat nadležnog tijela:

# 1. Obrazloženje

## I. POLAZIŠTA

### Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opuzena (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) je:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan uređenja Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 6/03., 3/05.-uskl., ~~3/06.\*~~, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl., 7/16., 2/19., 6/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst; \*-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., Narodne novine, 10/15. od 28.1.2015)
- Prostorni plan uređenja Grada Opuzena (Neretvanski glasnik, 2/04, 3/08 i Službeni glasnik Grada Opuzena, 2/14, 2/18 i 3/18-pročišćeni tekst)(u daljnjem tekstu: PPUG Opuzena) i
- Odluka o izradi IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Opuzena (Službeni glasnik Grada Opuzena 7/21).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Jedinostveni upravni odjel Grada Opuzena.

Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije dao je mišljenje da za Izmjene i dopune Plana nije potrebno provesti postupak strateške procjene, odnosno ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš. Gradonačelnik je na temelju gorenavedenog mišljenja donio Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti postupak strateške procjene niti ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Opuzena.

### Razlozi izmjena i dopuna

Razlog izrade izmjena i dopuna je omogućavanje izgradnje građevine trgovačke namjene unutar građevinskog područja naselja u neposrednoj blizini DPU jugozapadnog dijela zone urbanih funkcija Grada Opuzena.

U PPUG Opuzena dani su uvjeti za gradnju zasebnih pomoćnih, gospodarskih, manjih poslovnih i poslovnih građevina. Predmetne odredbe prikladne su za najveći dio građevinskog područja, no u dijelu neposredno uz gospodarsku zonu one znatno odudaraju od postojeće morfologije.

Ovim izmjenama i dopunama planirano je korigiranje lokacijskih uvjeta radi omogućavanja gradnje građevine većeg volumena na čestici do 10.000 m<sup>2</sup>. Kroz plan su dani svi lokacijski uvjeti za predmetno područje te nije propisana obveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

## II. CILJEVI

Istaknutim razlozima za izradu Plana određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta, a sve kako bi se omogućila realizacija planirane gradnje zgrade trgovačke namjene.

### III. PLAN

#### Izmjene prema Odluci o izradi

U Plan je ucrтана površina gospodarske namjene - poslovne, pretežitо trgovačke (K2), unutar građevinskog područja naselja što je prikazano na kartografskim prikazima 1. Korištenje i namjena površina i 4.b Građevinska područja naselja, Grad Opuzen - Istok.

Predmetna površina je izuzeta je iz područja obvezne izrade provedbenih dokumenata prostornog uređenja - Urbanističkog plana uređenja (UPU) Podvornica jer su za predmetno područje dani svi uvjeti provedbe.

Na kartografskim prikazima 3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - ekološka mreža i područja primjene planskih mjera zaštite i 4.b Građevinska područja naselja - Grad Opuzen - Istok prikazan je novi obuhvat područja obvezne izrade UPU Podvornica.

U Odredbe za provedbu, u članak 11., dodana je Isključiva namjena: gospodarska namjena - poslovna, pretežitо trgovačka (K2) u popis namjenskih kategorija planiranih za razvoj i uređenje površina naselja.

U Odredbe za provedbu dodano je poglavlje 2.2.7. Uvjeti za gradnju na površinama isključive namjene - gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja i članak 39.a kojima se propisuju lokacijski uvjeti za predmetnu površinu.

#### Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju

Zaprimljeni su prethodni zahtjevi od sljedećih javnopravnih tijela:

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Zagreb
- Ministarstvo kulture i medija, Konzervatorski odjel u Imotskom, Imotski
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Dubrovnik
- Hrvatske Ceste, Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje, Zagreb
- Hrvatski operator prijenosnog sustava, Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, Zagreb.

Elektronička komunikacijska mreža unutar prostora obuhvata nije predmet izmjena i dopuna Plana te je važeći plan već usklađen s prethodnim zahtjevom **HAKOM-a**.

Unutar obuhvata Izmjena i dopuna Plana ne nalazi se nijedno Pojedinačno zaštićeno kulturno dobro iz graditeljske ili arheološke baštine. Važeći plan je već usklađen s prethodnim zahtjevom **Konzervatorskog odjela u Imotskom** te je njime propisano da, ukoliko se tijekom budućih pripremnih radova (zemljanih i građevinskih radova) na površini ili ispod površine tla pronađu bilo kakvi arheološki nalazi, iste je potrebno hitno prekinuti i o nalazima obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel.

Izmjene i dopune Plana usklađene su s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 6/03., 3/05.-uskl., 3/06.\*, 7/10., 4/12.-isp., 9/13., 2/15.-uskl., 7/16., 2/19., 6/19.-pročišćeni tekst, 03/20. i 12/20.-pročišćeni tekst; \*-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., Narodne novine, 10/15. od 28.1.2015) sukladno zakonskoj obvezi i traženju **Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju DNŽ**.

Važeći Plan već je usklađen s prethodnim zahtjevom **Hrvatskih cesta** te su u njemu ucrtane i označene državne ceste DC 8 i DC 9. Izmjenama i dopunama Plana ne planiraju se novi priključci na državnu cestu ili rekonstrukcija postojećih priključaka, a planirana rekonstrukcija raskrižja državnih cesta DC 8 i DC 9 nije predmet Izmjena i dopuna Plana.

Elektroenergetska mreža nije predmet Izmjena i dopuna Plana te se iz istog razloga u Plan neće unositi izmjene prema prethodnom zahtjevu **HOPS-a**.

## Izmjene u grafičkom dijelu

Kartografski prikazi su izmijenjeni sukladno gorenavedenim razlozima Izmjena i dopuna Plana. Kartografski prikaz 4.b Građevinska područja naselja, Grad Opuzen - Istok je usklađen s novom katastarskom podlogom.

Mijenjaju se sljedeći kartografski prikazi:

- u mjerilu 1:25000:
  1. Korištenje i namjena površina
  - 3.3. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - ekološka mreža i područja primjene planskih mjera zaštite
- u mjerilu 1:5000:
  - 4.b Građevinska područja naselja, Grad Opuzen - Istok

Kartografski prikazi dani su kao izvodi i na njima su dane oznake izmjena i dopuna Plana.

## Izmjene u Odredbama za provedbu

U nastavku obrazloženja dan je relevantni dio pročišćenog teksta PPUG Opuzena (osnovni plan i ove izmjene i dopune) s označenim izmjenama i dopunama koje se predlažu. Izmjene su označene na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen ~~dio koji se briše~~, a plavom bojom dio koji se dodaje.

## II. ODREDBE ZA PROVEDBU

### 2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

#### 2.2. Građevinska područja naselja

##### 2.2.7. Zone isključive namjene unutar građevinskog područja naselja

###### 2.2.7.1. Uvjeti za gradnju na površinama isključive namjene - gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja

###### Članak 39.a

- 1) Unutar građevinskog područja naselja Opuzen, na katastarskim česticama: 2221, 2222, 2223 i 2224 sve K.O. Opuzen, planirana je površina isključive namjene - gospodarske - poslovne, pretežito trgovačke namjene (K2), za koju se propisuju sljedeći uvjeti gradnje:
  - dozvoljena je gradnja poslovnih sadržaja vezanih uz trgovačku djelatnost, uključivo skladišnih prostora
  - na jednoj građevnoj čestici smije se graditi jednu ili više poslovnih građevina koje čine cjeloviti prostorni sklop te jedna ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene
  - unutar planom predviđene površine dozvoljeno je formiranje jedne ili više građevnih čestica
  - minimalna površina građevne čestice iznosi 1000 m<sup>2</sup>
  - maksimalna površina građevne čestice nije propisana
  - minimalna širina građevne čestice uz javnu prometnu površinu je 20 m
  - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4, a najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,8
  - najveći dozvoljeni broj etaža je P+1, a najveća dopuštena visina 10,5 m, mjereći od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu do vijenca građevine,

- u okviru ukupne visine građevine, navedene u prethodnoj alineji, moguće je kotu poda prizemlja izvesti maksimalno 1,5 m iznad najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu
  - najmanja udaljenost od regulacijskog pravca iznosi 10,0 m
  - poslovne građevine se moraju graditi kao slobodnostojeće, na minimalnoj udaljenosti od odmeđe susjedne čestice je 5,0 m
  - najmanje 20% površine građevinske čestice mora se urediti kao zelenilo na prirodnom terenu
  - parkirališne potrebe moraju se riješiti unutar vlastite građevinske čestice, s brojem parkirališnih mjesta prema standardu iz članka 72. ovih Odredbi
  - način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu, uvjeti za uređenje i zadovoljenje parkirališnih potreba se temelje na odredbama o minimalnoj komunalnoj opremljenosti građevne čestice sukladno poglavlju 5. ovih Odredbi
  - kolni pristup osigurava se preko javnih prometnih površina ulica Strimen i/ili Poduzetnička zona.
- 2) Pomoćne građevine moraju se graditi unutar gradivog dijela građevne čestice. Pomoćne građevine smiju imati samo prizemlje (P) i najveću dopuštenu visinu 5,0 m, mjereći od najniže kote konačno zaravnatog terena uz građevinu do vijenca građevine.
  - 3) Oblikovanje građevina proizlazi iz njihove poslovne funkcije te se realizira uz korištenje suvremenog oblikovnog tretmana građevina i primjenu novih materijala koji omogućavaju postizanje atraktivnog izgleda građevine, ali i udovoljavaju tehničkim i tehnološkim potrebama predmetne građevine.
  - 4) Krovne plohe građevine oblikuju se kao ravne, kose u nagibu do 15° ili bačvaste, pri čemu se predviđa korištenje suvremenih materijala kao krovnog pokriva.
  - 5) Najveća dozvoljena visina ograde je 2,5 m. Ograda mora biti u prozračnoj, metalnoj i drvenoj izvedbi maksimalne visine punog betonskog ili kamenog podnožja od 0,5 m. Ograda se smije izvesti i kao kombinacija zelene - vegetacijske ograde.