

# NERETVANSKI GLASNIK

SLUŽBENO GLASILO GRADA METKOVIĆA, GRADA OPUZENA  
I OPĆINA SLIVNO, ZAŽABLJE, KULA NORINSKA, POJEZERJE

Broj 3 - Godina XLI

Metković, 13. travnja 2007. godine

Godišnja pretplata  
100 kn

## S A D R Ž A J

### GRAD METKOVIĆ

#### GRADSKO VIJEĆE

Br. akta	Stranica
22. Zaključak o prihvaćanju Izvješća o izvršenju programa održavanja komunalne infrastrukture za 2006. godinu .....	17
23. Zaključak o prihvaćanju Izvješća o izvršenju programa gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2006. godinu .....	19
24. Zaključak o davanju suglasnosti na Statut Gradske knjižnice Metković .....	20
25. Odluka o radnom vremenu ugostiteljskih objekata...	20

### OPĆINA SLIVNO

#### OPĆINSKO POGLAVARSTVO

Br. akta	Stranica
26. Plan upravljanja pomorskim dobrom na području Općine Slivno .....	22

### OPĆINA ZAŽABLJE

#### OPĆINSKO VIJEĆE

Br. akta	Stranica
27. Odluka o donošenju Prostornog plana uređenja Općine Zažablje .....	27

#### OPĆINSKO POGLAVARSTVO

28. Odluka o ustrojstvu i djelokrugu Jedinštenog upravnog odjela Općine Zažablje .....	49
29. Pravilnik o unutarnjem redu i sistematizaciji radnih mjesta Jedinštenog upravnog odjela Općine Zažablje .....	50

### OPĆINA POJEZERJE

#### OPĆINSKO VIJEĆE

Br. akta	Stranica
30. Odluka o komunalnom doprinosu Općine Pojezerje.	52
31. Odluka o donošenju dokumenata praćenja stanja u prostoru .....	54
- Izvješće o stanju u prostoru za razdoblje do 2007. godine .....	54
- Program mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007/2011. godine .....	69

## GRAD METKOVIĆ

### GRADSKO VIJEĆE

22.

Na temelju članka 24. Statuta Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, broj 3/01., 1/04., 1/06., 9/06. i 1/07.), Gradsko vijeće Grada Metkovića na svojoj XIV. sjednici održanoj 20. travnja 2007. godine, donijelo je

#### Z A K L J U Č A K

**o prihvaćanju Izvješća o izvršenju Programa održavanja komunalne infrastrukture za 2006. godinu**

1. Prihvaća se Izvješće o izvršenju Programa održavanja komunalne infrastrukture za 2006. godinu.

2. Ovaj Zaključak zajedno sa Izvješćem objavit će se u „Neretvanskom glasniku” - službenom glasilu Grada Metkovića.

Klasa: 36-01/07-01/22

Urbroj: 2148/01-01-07-2

Metković, 20. travnja 2007.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD METKOVIĆ  
GRADSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Mario Batinić, prof., v. r.

Na temelju članka 28. stavak 4. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine”, broj 26/03.-pročišćeni tekst, 82/04. i 178/04. - dopuna) i članka 47. Statuta Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, broj 3/01., 1/04., 1/06., 9/06. i 1/07.) i članka 4. Poslovnika Gradskog poglavarstva Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, broj 3/04.), Gradsko poglavarstvo Grada Metkovića podnosi

**I Z V J E Š Ć E**  
**O IZVRŠENJU PROGRAMA ODRŽAVANJA**  
**KOMUNALNE INFRASTRUKTURE ZA 2006 god.**

**A) PRIHODI**

Vrsta prihoda	PLANIRANO /kn	OSTVARENO /kn
1. Komunalna naknada od gospodarstva	3.140.000,00	2.980.302,91
2. Komunalna naknada od građana	1.060.000,00	977.662,47
<b>UKUPNO:</b>	<b>4.200.000,00</b>	<b>3.957.965,38</b>

**B) RASHODI**

	Vrsta rashoda (izvršeni radovi)	PLANIRANO /kn	OSTVARENO /kn
I.	<b>ODVODNJA ATMOSFERSKIH VODA</b> 1. redovno čišćenje, zamjena dotrajalih rešetki, održavanje uređaja za odvodnju atmosferskih voda (izvršitelj: „METKOVIĆ” d.o.o)	80.000,00	88.874,46
	<b>UKUPNO:</b>	<b>80.000,00</b>	<b>88.874,46</b>
II.	<b>ODRŽAVANJE ČISTOĆE</b> 1. redovno ručno pometanje i mehaničko čišćenje javnih površina 2. redovno čišćenje zelenih površina i obrezivanje 3. obnova sezonskog cvijeća i zalijevanje (izvršitelj: „METKOVIĆ” d.o.o)	900.000,00 (1-3)	951.281,53
	<b>UKUPNO:</b>	<b>900.000,00</b>	<b>951.281,53</b>
III.	<b>ODRŽAVANJE JAVNIH POVRŠINA</b>		
	1. Nabava sezonskog cvijeća, grmova i ostalog ukrasnog bilja	30.000,00	22.726,62
	2. Sanitarna rezidba visokih stabala u grad. parku i na grad. tržnici	45.000,00	0,00
	3. Nabava i zamjena vertikalne signalizacije i bojanje hor. signal.	35.000,00	2.220,40
	4. Popravci i betoniranje nogostupa te zamjena rubnika	100.000,00	6.100,00
	5. Preinaka nogostupa za potrebe invalidnih osoba	50.000,00	2.807,22
	6. Nabava i ugradnja novih te zamjena oštećenih košarica za otpad	30.000,00	0,00
	7. Nabava i postavljanje svjetlećih nakita za prigodno kićenje grada	60.000,00	18.100,09
	8. Nabava i ugradnja tabli s nazivima ulica i kućnih brojeva	30.000,00	35.950,96
	9. Popravak i bojanje klupa na javnim površinama	30.000,00	30.000,00
	10. Sanagja divljih odlagališta	40.000,00	0,00
	11. Uklanjanje izbornih plakata	0,00	8.848,60
	12. Održavanje crpnih pumpi (Hercegovačka ulica)	0,00	4.322,40
	13. Izrada i postavljanje oglasnih stalaka za osmrtnice	0,00	46.466,61
	<b>UKUPNO</b>	<b>450.000,00</b>	<b>177;542.90</b>
IV.	<b>ODRŽAVANJE NERAZVRSTAMH CESTA</b> Pripremni i asfaltni radovi na sanaciji ulica :		
	1. Bočina (u dužini 1150 m )	495.000,00	0,00
	2. Slatine ( u dužini 700 m )	230.000,00	236.975,59
	3. dio I. Bošnjaka (u dužini 630 m)	240.000,00	247.001,66
	4. Sv. Ćirila i Metoda ( u dužini 130 m ) Mehanička (u dužini 550 m) i A. Mihanovića ( u dužini 135 m)	295.000,00	249.759,68
	5. na Dubravici (dužine 400 m) i dvije ulice u Vidu (uk. dužine 300 m)	300.000,00	249.023,86

Vrsta rashoda (izvršeni radovi)		PLANIRANO /kn	OSTVARENO /kn
	6. Hercegovačka	140.000,00	249.735,50
	7. Vrgoračka	0,00	115.324,11
	8. A.Stepinca	0,00	249.533,68
	9. Nikole Tesle i 4 ulice u Vidu	0,00	268.020,04
	10. Krpanje rupa i asfaltiranje nerazvrstanih cesta	0,00	169.188,18
	11. Nasipanje poljskih puteva tamponskim materijalom	200.000,00	383.912,23
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.760.000,00</b>	<b>2.418474,53</b>
V.	<b>ODRŽAVANJE GROBLJA</b>		
	1.Rezidba i zaštita stabala i ukrasnog zelenila, uređenje zelenili površina na novom dijelu groblja, održavanje šljunčanih staza, čišćenje i pometanje	80.000,00	84.552,00
	<b>UKUPNO</b>	<b>80.000,00</b>	<b>84.552,00</b>
VI.	<b>JAVNA RASVJETA</b>		
	1. Podmirenje troškova eEnergije za javnu rasvjetu	1.130.000,00	1.048.096,54
	2. Bojanje i zamjena rasvjetnih stubova i red. zamjena rasvj. tijela		
	<b>UKUPNO</b>	<b>1.130.000,00</b>	<b>1.048.096,54</b>
	<b>U K U P N O ( I . - V I . )</b>	<b>4.200.000,00</b>	<b>4.768.821,96</b>

KLASA: 36-01/07-01/22

URBROJ: 2148/01-01-07-1

Metković, 29. ožujka 2007. god.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD METKOVIĆ  
GRADSKO POGLAVARSTVO

GRADONAČELNIK  
mr. Stipo Gabrić, v. r.

Klasa: 361-01/07-01/21

Urbroj: 2148/01-01-07-2

Metković, 20. travnja 2007.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD METKOVIĆ  
GRADSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Mario Batinović, prof., v. r.

23.

Na temelju članka 24. Statuta Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, broj 3/01., 1/04., 1/06., 9/06. i 1/07.), Gradsko vijeće Grada Metkovića na svojoj XIV. sjednici održanoj 20. travnja 2007. godine, donijelo je

**Z A K L J U Č A K**  
**o prihvatanju Izvješća o izvršenju programa gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2006. godinu**

1. Prihvaća se Izvješće o izvršenju Programa održavanja komunalne infrastrukture za 2006. godinu.

2. Ovaj zaključak zajedno sa Izvješćem objavit će se u „Neretvanskom glasniku” - službenom glasilu Grada Metkovića.

Na temelju članka 28. stavak 4. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine”, broj 26/03.- pročišćeni tekst, 82/04. i 178/04 - dopuna.), članka 47. Statuta Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, broj 3/01., 1/04., 1/06., 9/06. i 1/07.) i članka 4. Poslovnika Gradskog poglavarstva Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, br.3/04.), Gradsko poglavarstvo Grada Metkovića podnosi

**I Z V J E Š Ć E**  
**O IZVRŠENJU PROGRAMA GRADNJE OBJEKATA I UREĐAJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURE ZA 2006 god.**

**A) PRIHODI**

Vrsta prihoda	PLANIRANO kn	OSTVARENO kn
1. Komunalni doprinos	500.000,00	
+ (Rebalans)	1.000.000,00	1.844.102,94

## B) RASHODI

	Vrsta rashoda (izvršeni radovi)	PLANIRANO /kn	UTROŠENO /kn
I.	GRAĐENJE JAVNIH POVRŠINA		
	1. Izgradnja teniskog igrališta u Sportskoj ulici	375.000,00 0	198.699,99
	2. Izrada Idejnog ,Glavog i Izvedbenog projekta odlagališta otpada "Dubravica"	0,00	411.140,00
	UKUPNO:	375.000,00	609.839,99
II.	GRAĐENJE NERAZVRSTANIH CESTA		
	1. Izgradnja i asfaltiranje : -jedne ulice u Prudu (dužine 400 m. širine 4m)	230.000,00	233.023,39
	- jedne ulice u naselju Dubravica (dužine 372 m, širine 3m)	120.000,00	125.357,53
	- dve ulice u našem Vid (dužine 271 m, širine 4m)	115.000,00	118.640,13
	UKUPNO:	465.000,00	477.02L.05
III.	GRAĐENJE JAVNE RASVJETE		
	1. Izgradnja dijela mreže javne rasvjete (15 stubova) u Splitskoj ulici	150.000,00 0	102.162,33
	2. Izgradnja dijela mreže javne rasvjete u Industrijskoj ulici - zgradaPOS-a (4stuba)	0,00	44.221,46
	UKUPNO:	150.000,00	146.383,79
IV.	GRAĐENJE GROBLJA		
	1. Nabava tampona za uređenje parkirališta na gradskom groblju Sv.Ivana	10.000,00	10.000,00
	UKUPNO:	10.000,00	10.000,00
	<b>U K U P N O (I. - IV.)</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>1.243.244,70</b>

KLASA: 361-01/07-01/21

URBROJ: 2148/01-01-07-1

Metković, 29. ožujka 2007. god.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD METKOVIĆ  
GRADSKO POGLAVARSTVO

GRADONAČELNIK  
mr. Stipo Gabrić, v. r.

24.

Na temelju članka 54. Zakona o ustanovama („Narodne novine”, broj 76/93. i 29/97.) i članka 24. Statuta Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, broj 3/01., 1/04., 1/06., 9/05. i 1/07.), Gradsko vijeće Grada Metkovića na svojoj XIV. sjednici održanoj 20. travnja 2007. godine, donijelo je

**Z A K L J U Č A K**  
**O DAVANJU SUGLASNOSTI NA STATUT**  
**GRADSKE KNJIŽNICE METKOVIĆ**

1. Daje se suglasnost na Statut Gradske knjižnice Metković koji je donijela privremena ravnateljica 04. travnja 2007. godine.

2. Ovaj zaključak objavit će se u „Neretvanskom glasniku” - službenom glasilu Grada Metkovića.

Klasa: 012-03/07-01/01

Urbroj: 2148/01-01-07-2

Metković, 20. travnja 2007.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD METKOVIĆ  
GRADSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Mario Batinović, prof., v. r.

25.

Na temelju članka 8. Zakona o ugostiteljskoj djelatnosti („Narodne novine”, broj 138/06.) i članka 24. Statuta Grada Metkovića („Neretvanski glasnik”, broj 3/01., 1/04., 1/06., 9/06. i 1/07.), Gradsko vijeće Grada Metkovića na svojoj XIV. sjednici održanoj 20. travnja 2007. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**O RADNOM VREMENU UGOSTITELJSKIH**  
**OBJEKATA**

**I OPĆA ODREDBA****Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se radno vrijeme ugostiteljskih objekata na području Grada Metkovića.

## II. VRSTE UGOSTITELJSKIH OBJEKATA

### Članak 2.

Ugostiteljski objekti, s obzirom na vrstu ugostiteljskih usluga koje se u njima pružaju, razvrstavaju se u skupine:

1. Hoteli,
2. Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj,
3. Restorani,
4. Barovi,
5. Catering objekti,
6. Objekti Jednostavnih usluga

Pojedine vrste ugostiteljskih objekata mogu biti klupskog tipa (Klub) u kojima se ugostiteljske usluge pružaju samo određenoj skupini gostiju (članovima kluba).

## III. RADNO VRIJEME UGOSTITELJSKIH OBJEKATA

### Članak 3.

Ugostiteljski objekti iz skupine „Hoteli” i kampovi iz skupine „Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj” obvezno rade od 00,00 do 24,00 sata svaki dan.

Za ostale vrste ugostiteljskih objekata za smještaj radno vrijeme određuje ugostitelj.

### Članak 4.

Ugostiteljski objekti iz skupine „Restorani” i ugostiteljski objekti iz skupine „Barovi” mogu raditi od 06,00 do 24,00 sata.

Petkom, subotom i na dan uoči državnog blagdana ugostiteljski objekti iz stavka 1. ovog članka mogu raditi Jedan sat duže od završetka radnog vremena propisanog u stavku 1. ovog članka.

Uoči i na dan blagdana sv. Ilije ugostiteljski objekti iz stavka 1. ovog članka mogu raditi dva sata duže od završetka radnog vremena propisanog u stavku 1. ovog članka.

### Članak 5.

Gradsko poglavarstvo može, po službenoj dužnosti pojedinačnim rješenjem izreći vlasniku ugostiteljskog objekta iz članka 4. stavak 1. ove Odluke mjeru zabrane mogućnosti dužeg rada, koja mogućnost je propisana u članku 4. stavku 2. i 3. ove Odluke, ako se zbog rada ugostiteljskog objekta krši Javni red i mir ili ako se radi duže od propisanog radnog vremena.

Postupak za donošenje rješenja iz stavka 1. ovog članka pokreće se na zahtjev stanara koji žive u neposrednoj blizini ugostiteljskog objekta, ili temeljem policijskog izvješća o uredovanju zbog dojava o remećenju Javnog reda i mira, ili uredovanju zbog dojava o radu dužem od propisanog.

Ako se u postupku utvrdi da je zahtjev stanara neosnovan, Gradsko poglavarstvo će zahtjev odbiti.

Ako se u postupku utvrdi da je zahtjev stanara osnovan, Gradsko poglavarstvo će donijeti rješenje kojim će vlasniku ugostiteljskog objekta izreći mjeru zabrane dužeg rada propisanu u članku 4. stavku 2. i 3. ove Odluke u trajanju od 3 do 6 mjeseci.

Gradsko poglavarstvo će temeljem policijskog izvješća o uredovanju zbog dojava o remećenju Javnog reda i mira ili dojava o radu dužem od propisanog postupiti na isti način kao i kod osnovanog zahtjeva stanara.

Rješenje Gradskog poglavarstva u ovom upravnom postupku je konačno, te se protiv istog ne može izjaviti žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

### Članak 6.

Gradsko poglavarstvo može, na zahtjev ugostitelja za pojedine ugostiteljske objekte iz članka 4. stavak 1. ove Odluke rješenjem odrediti kasniji završetak radnog vremena od ovog propisanog u članku 4. stavak 2. i 3. ove Odluke radi održavanja prigodnih proslava (npr. doček Nove Godine, svadba, maturna zabava i sl.).

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka ugostitelj podnosi Gradskom poglavarstvu putem Upravnog odjela za gospodarstvo, i to najkasnije 30 dana prije održavanja same proslave.

Uz zahtjev treba priložiti:

- dokaz da su u ugostiteljskom objektu ispunjene sve potrebne mjere za zaštitu od buke,
- da se pridržavaju propisanog radnog vremena,
- da je ugostitelj podmirio sve dospjele obveze prema Gradu Metkoviću.

Zahtjevu ugostitelja neće se udovoljiti ukoliko ne priloži sve dokaze iz stavka 3. ovog članka.

### Članak 7.

Ugostiteljski objekti iz skupine „Barovi” koji ispunjavaju uvjete za rad noću sukladno posebnim propisima, mogu raditi do 21,00 do 06,00 sati i to samo u zatvorenim prostorima.

Ugostitelj je dužan kod rada ugostiteljskog objekta iz stavka 1. ovog članka onemogućiti iznošenje pića i napitaka izvan zatvorenih prostora ugostiteljskog objekta.

### Članak 8.

Ugostiteljski objekti iz skupine „Restorani” i ugostiteljski objekti iz skupine „Barovi” koji se nalaze izvan naseljenih područja mogu raditi od 00,00 do 24,00 sata, ako se nalaze na područjima gdje nije predviđeno stanovanje.

### Članak 9.

Catering objekti (ugostiteljski objekti u kojima se pripremaju jela, slastice, pića i napici za konzumiranje na drugom mjestu sa ili bez usluživanja) mogu raditi od 00,00 do 24,00 sata.

**Članak 10.**

Ugostiteljski objekti iz skupine „Objekti jednostavnih usluga” (u kiosku, kontejneru, nepokretnom vozilu, šatoru, na klupi, kolicima i sličnim napravama opremljenim za pružanje ugostiteljskih usluga), mogu raditi od 06,00 do 24,00 sata.

Upravni odjel za gospodarstvo, na zahtjev stranke, rješenjem će odrediti točnu lokaciju prostora iz stavka 1. ovog članka na kojoj mogu biti navedeni ugostiteljski objekti.

Prostori iz stavka 1. ovog članka ne mogu biti na udaljenosti manjoj od 100 m od postojećeg ugostiteljskog objekta u građevini, zasebnoj dijelu građevine, ili poslovnom prostoru u kojem se obavlja druga djelatnost, osim ukoliko se radi o održavanju sajмова prigodnih priredbi i sličnih manifestacija.

**Članak 11.**

Ugostiteljski objekti koji se nalaze na željezničkom kolodvoru, auto-busnom kolodvoru i sl. mogu raditi u radnom vremenu objekata u kojima se nalaze.

**Članak 12.**

Nedjeljom i u dane državnih blagdana ugostiteljski objekti, osim onih iz skupine „Hoteli” i kampovi iz skupine „Kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj” nisu obvezni raditi.

**Članak 13.**

Ugostitelj je dužan u svom ugostiteljskom objektu pridržavati se propisanog radnog vremena.

Ugostitelj određuje radno vrijeme ugostiteljskog objekta u okviru radnog vremena propisanog ovom Odlukom.

Ugostitelj je dužan na ulazu u ugostiteljski objekt vidno istaknuti obavijest o radnom vremenu i radnim odnosno neradnim danima i pridržavati se istaknutog radnog vremena.

**Članak 14.**

Inspekcijski nadzor nad provedbom ove Odluke provode nadležni gospodarski inspektori.

**IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 15.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o ugostiteljskoj djelatnosti („Neretvanski glasnik”, broj 2/96., 1/98., 4/01. i 4/03.).

**Članak 16.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Neretvanskom glasniku” - službenom glasilu Grada Metkovića.

Klasa: 335-01/07-01/01

Urbroj: 2148/01-01-07-1

Metković, 20. travnja 2007.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
GRAD METKOVIĆ  
GRADSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Mario Batinović, prof., v. r.

## OPĆINA SLIVNO

### OPĆINSKO POGLAVARSTVO

26.

Na temelju članka 10. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama („Narodne novine”, broj 158/03.), članka 5. Uredbe o davanju koncesijskog odobrenja na pomorskom dobru („Narodne novine”, broj 36/04.) i članka 43. Statuta Općine Slivno („Neretvanski glasnik”, broj 7/05.), Općinsko poglavarstvo Općine Slivno na svojoj X. sjednici održanoj 29. ožujka 2007. godine donijelo je

#### P L A N UPRAVLJANJA POMORSKIM DOBROM NA PODRUČJU OPĆINE SLIVNO

**I. UVODNE NAPOMENE**

Ovim Planom uređuje se:

- plan redovitog upravljanja pomorskim dobrom,
- sredstva za redovito upravljanje pomorskim dobrom,
- popis djelatnosti koje se mogu obavljati na području Općine Slivno,
- mikrolokacije za obavljanje djelatnosti.

**II. PLAN REDOVNOG UPRAVLJANJA POMORSKIM DOBROM**

1. U smislu ovog Plana, pod redovitim upravljanjem pomorskim dobrom smatra se briga o zaštiti i održavanju pomorskog dobra u općoj upotrebi.

2. U 2007. godini Općina Slivno će zajedno sa Turističkom zajednicom Općine Slivno i Turističkom zajednicom mjestu Klek poduzeti mjere na zaštiti i održavanju pomorskog dobra i to:

- a) uređeniji održavanje šetnica
- b) uređenje i održavanje plaža
- c) održavanje čistoće uvala i otoka
- d) čišćenje podmorja
- e) održavanje javne rasvjete na pomorskom dobru

**III. SREDSTVA ZA REDOVNO UPRAVLJANJE POMORSKIM DOBROM**

1. Za provedbu mjera redovnog upravljanja pomorskim dobrom u smislu točke II. ovog Plana, sredstva će se osigurati iz sljedećih izvora i to:

- a) iz naknada za koncesijsko odobrenje na području Općine Slivno,
- b) iz Proračuna Općine Slivno,
- c) iz sredstava Turističke zajednice Općine Slivno
- d) iz sredstava Turističke zajednice mjesta Klek.

#### IV. POPIS DJELATNOSTI IZ JEDINSTVENOG POPISA DJELATNOSTI NA POMORSKOM DOBRU KOJU SE MOGU OBAVLJATI NA PODRUČJU OPĆINE SLIVNO

1. U akvatoriju Općine Slivno mogu se obavljati djelatnosti iz Jedinственог popisa djelatnosti na pomorskom dobru - tablica 1. („Narodne novine”, broj 36/04.):

- prijevoz putnika - brodica/brod
- iznajmljivanja plovila-brodica/brod
- prijevoz tereta - brodica/brod
- čišćenje mora - brodica/brod
- tehnički radovi (tegljač, dizalica, bager i sl.) - brod
- prijevoz putnika stvari i tereta - hidroavion

2. Na morskoj obali i akvatoriju Općine Slivno mogu se obavljati djelatnosti iz Jedinственог popisa djelatnosti na pomorskom dobru - tablica 2. i 3.

- a) Iznajmljivanje sredstava ( brodica na motorni pogon, jedrilica, brodica na vesla, skuter, dječiji skuter do 2kW, sredstava za vuču s opremom, daska za jedrenje, sandoline, pedalina i sl., podmornica, pribor i oprema za ronjenje, kupanje i sl.)
- b) Ugoštiteljstvo i trgovina ( kiosk, montažni objekti do 12m<sup>2</sup> i sl., pripadajuća terasa objekata, štand, ambulatna prodaja)
- c) Komercijalno-rekreacijski sadržaj (jumping, aqua park i drugi morski sadržaji, zabavni sadržaji, suncobrani, ležaljke, kulturne, komercijalne, zabavne, športske priredbe, snimanje komercijalnog programa i reklamiranje, slikanje, fotografiranje, obuka jedrenja, veslanja i sl., obuka plivanja, organizacija ronilačkih izleta, obuka ronilaca)

#### V. MIKROLOKACIJE

Točne mikrolokacije na pomorskom dobru, kao i količine određivat će Vijeće za davanje koncesijskih odobrenja uz suglasnost Općinskog poglavarstva za svaki konkretni slučaj.

#### VI. ZAVRŠNE ODREDBE

1. Izvanredno upravljanje pomorskim dobrom nije obuhvaćeno ovim planom, a sredstva za sanaciju

pomorskog dobra izvan luka od šteta nastalih izvanrednim događajima (oštećenja u nevremenima, pomorske havarije i dr.) osiguravaju se u skladu s člankom 11. stavkom 5. Zakona o pomorskom dobru i lukama.

2. Ovaj Plan stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Neretvanskom glasniku” službenom glasilu Općine Slivno.

Klasa: 342-01/07-01/01

Ur.broj:2148/05-01-07-1

Podgradina, 29. ožujka 2007.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA SLIVNO  
OPĆINSKO POGLAVARSTVO

PREDSJEDNIK  
Mato Dragobratović, v. r.

## OPĆINA ZAŽABLJE

### OPĆINSKO VIJEĆE

27.

Na temelju članka 26.b stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine”, broj 30/94., 68/98., 61/00., 32/02. i 100/04.) i članka 18. Statuta Općine Zažablje („Neretvanski glasnik”, broj 05/01.) odnosno članka 30. Izmjena i dopuna Statuta („Neretvanski glasnik”, broj 03/06.), Općinsko vijeće Općine Zažablje je na XIV. sjednici, održanoj 24 veljače 2006., donijelo

#### O D L U K U

##### o donošenju Prostornog plana uređenja općine Zažablje

#### I. TEMELJNE ODREDBE

##### Članak 1.

Donosi se Prostorni plan uređenja općine Zažablje (u nastavku teksta: PPUO), što ga je izradio „Nesek d.o.o.” iz Zagreba.

##### Članak 2.

PPUO se donosi za prostor općine Zažablje u Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Granice obuhvata PPUO-a prikazane su na kartografskim prikazima iz članka 4.. ove Odluke.

#### Polazišta i ciljevi

**Članak 3.**

Ovim se Odredbama donose pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata PPUO-a, a prikazani su u obliku tekstualnih i kartografskih podataka u sklopu elaborata PPUO-a.

Plan se temelji na smjernicama i ciljevima Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, te uvažavajući prirodne i druge uvjete zatečene u prostoru, utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene gospodarskih i drugih površina, uličnu i komunalnu mrežu, kao i smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

PPUO sadrži način i oblike korištenja i uređenja prostora, način uređenja prometne, odnosno ulične i komunalne mreže te druge elemente od važnosti za područje obuhvata Plana.

PPUO Zažablje obuhvaća prostor površine 60,60 km<sup>2</sup>, na kojem se nalazi 6 naselja i to:

Badžula, Bijeli Vir, Dobranje, Mislina, Mlinište i Vidonje.

**Članak 4.**

Plan sadržan u elaboratu Prostorni plan uređenja općine Zažablje sastoji se od:

- I. KNJIGA I  
Tekstualnog dijela u knjizi pod naslovom „Prostorni plan uređenja općine Zažablje”
- II. KNJIGA II  
Odredbe za provođenje PPUO Zažablje
- III. Grafičkog dijela, kojeg čine sljedeći kartografski prikazi:
  1. Korištenje i namjena površina 1:25000
  - 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže – promet 1:25000
  - 2.2. Infrastrukturni sustavi i mreže – energetske i vodogospodarski sustav, pošta i telekomunikacije 1:25000
  - 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja, kulturna baština 1:25000
  - 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja, zaštićeni dijelovi prirode, područja primjene planskih mjera zaštite 1:25000
  - 4.1.-4.6. Građevinska područja naselja 1: 5000

Prostorni plan uređenja općine Zažablje iz stavka 1. ovog članka, ovjeren pečatom Općinskog vijeća i potpisom predsjednika Općinskog vijeća općine Zažablje, sastavni je dio ove odluke.

**I. OPĆE ODREDBE****Članak 1.**

1. Prostorni plan uređenja općine Zažablje (u daljnjem tekstu: PPUO Zažablje) utvrđuje uvjete za dugoročno uređenje područja općine, svrhovito korištenje, namjenu, oblikovanje, obnovu i sanaciju građevinskog i drugog zemljišta, zaštitu okoliša te posebno zaštitu kulturne baštine i vrijednih dijelova prirode i krajolika.

2. PPUO Zažablje obuhvaća prostor površine 60,60 km<sup>2</sup>, na kojem se nalazi 6 naselja i to:

Badžula, Bijeli Vir, Dobranje, Mislina, Mlinište i Vidonje.

**Članak 2.**

1. PPUO Zažablje prikazan je u istoimenom elaboratu, koji se sastoji od:

- I. KNJIGA I  
Tekstualnog dijela u knjizi pod naslovom „Prostorni plan uređenja općine Zažablje”
- II. KNJIGA II  
Odredbe za provođenje PPUO Zažablje
- III. Grafičkog dijela, kojeg čine sljedeći kartografski prikazi:
  1. Korištenje i namjena površina 1:25000
  - 2.1. Infrastrukturni sustavi i mreže – promet 1:25000
  - 2.2. Infrastrukturni sustavi i mreže – energetske i vodogospodarski sustav, pošta i telekomunikacije 1:25000
  - 3.1. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja, kulturna baština 1:25000
  - 3.2. Uvjeti korištenja i zaštite prostora - područja posebnih uvjeta korištenja, zaštićeni dijelovi prirode, područja primjene planskih mjera zaštite 1:25000
  - 4.1.-4.6. Građevinska područja naselja 1: 5000

**Članak 3.**

1. Svrha i opći cilj PPUO Zažablje je osiguranje razvoja općine na načelima održivog razvoja.

2. Ovaj cilj će se ostvarivati na način da se propiše, omogući i potiče:

- doseljavanje i povratak stanovništva te uspostava ravnoteže između takovog demografskog razvitka i prostornog razvoja općine
- zaštita vrijednih područja, posebno obalnog pojasa sa otočićima, ugroženih dijelova prirode, arheoloških i spomeničkih zona i lokaliteta te vrijednih krajolika; prostorni razvoj zasnovan na demografskom razvitku, koji se temelji na prirodnom priraštaju



- gospodarski razvoj zasnovan na turizmu, poljoprivredi te industriji sa čistim tehnologijama, proizvodnim pogonima manjeg kapaciteta (mala i srednja poduzeća) i značajnom udjelu servisnih djelatnosti
- osiguranje prostora i lokacija za infrastrukturne i ostale objekte i sadržaje državnog i županijskog značaja u skladu sa njihovim realnim potrebama.

3. Ustanovljenje planskih kriterija i mjera koje će potaknuti povezivanje obalnog područja općine sa zaleđem i osiguranje jednakomjernog razvoja cijelog prostora općine. Pri tom nastojati na čuvanju specifičnih značajki i identiteta pojedinih naselja

#### Članak 4.

1. Provedba PPUO Zažablje temeljit će se na ovim odredbama, kojima se definira namjena i korištenje prostora, načini uređivanja prostora te zaštita svih vrijednih područja unutar obuhvata plana. Svi uvjeti, kojima se regulira buduće uređivanje prostora u granicama obuhvata plana, sadržani su u tekstualnom i grafičkom dijelu PPUO Zažablje, koji predstavljaju cjelinu za tumačenje svih planskih postavki.

## 2. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE

#### Članak 5.

1. Prostornim planom uređenja općine Zažablje određene su sljedeće osnovne namjene površina:

- a) POVRŠINA ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
- Izgrađeni i neizgrađeni dio građevinskih područja naselja (Badžula, Bijeli Vir, Dobranje, Mislina, Mlinište i Vidonje)
- b) POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA
1. Izdvojena građevinska područja
    - mješovita namjena –pretežito poslovna M2
  2. Groblja IS
  3. Infrastrukturni sustavi IS
- c) POLJOPRIVREDNE POVRŠINE
- Vrijedno obradivo tlo P2
  - Vrijedno obradivo tlo - istražno područje melioracije PM
  - Ostala obradiva tla P3
- d) ŠUMSKE POVRŠINE
- Šuma gospodarske namjene Š1
- e) OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO – ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE PŠ

#### f) VODNE POVRŠINE

- Vodotoci, kanali i jezera

#### Članak 6.

1. Razmještaj i veličina površina iz članka 7. prikazani su na kartografskom prikazu br. 1.

„Korištenje i namjena površina” u mjerilu 1 : 25000.

2. Granice građevinskih područja naselja prikazana su na kartografskom prikazu br. 4.

„Građevinska područja” na katastarskim kartama u mjerilu 1 : 5000.

3. Za navedene zone gospodarske namjene i groblja određena su zasebna građevinska područja koja su prikazana na kartografskim prikazima navedenima u prethodnom stavku.

4. Postojeće i planirane linijske infrastrukturne površine (postojeći i planirani koridori ili trase) određene su aproksimativno u prostoru i prikazani na kartografskim prikazima br. 2. „Infrastrukturni sustav” u mjerilu 1 : 25000. Točne trase odredit će se idejnim rješenjem (projektom) za pojedini zahvat u prostoru.

5. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora prikazani na kartografskim prikazima 3.1.1. „Područja posebnih uvjeta korištenja – kulturna baština”, 3.1.2. „Područja posebnih uvjeta korištenja – zaštićeni dijelovi prirode”, 3.2. „Područja posebnih ograničenja u korištenju”, 3.3. „Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite” i 3.4. „Područja primjene planskih mjera zaštite” u mjerilu 1:25000.

## 3. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

### 3.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

#### Članak 7.

U obuhvatu PPUO Zažablje su sljedeće građevine od važnosti za Državu:

- A) Prometne građevine
- Jadransko-jonska auto-cesta (Jadranska auto-cesta)
  - Dužjadranska željeznica
- B) Energetske građevine
- Dalekovod 220 (400) kV DS Plat – Zagvozd (planirano)
  - Magistralni plinovod Gradac (Ploče – Opuzen)
  - Magistralni plinovod Opuzen – Metković – granica sa BiH
- C) Vodne građevine
- Lijevi i desni nasip Neretve, dionica Opuzen - Metković

- Vodoopskrbni sustav Neretva – Pelješac – Korčula - Lastovo

### Članak 8.

Građevine od važnosti za županiju su :

- A) Prometne građevine
- koridor županijske ceste Ž6220
  - koridor magistralnog svjetlovoda kabla u smjeru Vrgorac – Zažablje – Metković (Opuzen)
  - postojeće operativne jedinice i poštanski uredi
  - mjesne (UPS i UPN) telefonske centrale i građevine GSN
- B) Elektroenergetske građevine
- koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV smjer Vrgorac – Opuzen (planirano)
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV u smjeru Ploče - Opuzen
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV TS Ploče – TS Opuzen
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV TS Opuzen – TS Čapljina
  - koridor elektroprijenosnog uređaja – dalekovod 110 kV TS Opuzen – TS Neum
- C) Vodno gospodarske građevine
- melioracijski sustav Donje Neretve
  - vodoopskrbni sustav „Ploče”
  - vodoopskrbni sustav „Doljani” - Metković
- D) Građevine na zaštićenom području
- građevine na području obuhvata predloženog Parka prirode Donja Neretva za koje se izdaje građevna dozvola prema posebnom zakonu

## 3.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

### Članak 9.

1. Građevinsko područje predstavlja one dijelove prostora unutar obuhvata PPUO Zažablje koji su predviđeni za izgradnju i uređenje naselja, a sastoje se od izgrađenih i neizgrađenih dijelova u funkciji daljnjeg razvoja naselja.

2. U smislu ove odredbe izgrađenim dijelom građevinskog područja smatraju se izgrađene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni, a neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neuređenih i neizgrađenih građevnih čestica ukupne površine veće od 5.000 m<sup>2</sup> kao i sve rubne neizgrađene čestice.

3. Na građevinskom području ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom ugrožavale život i rad stanovnika u naselju, odnosno vrijednosti postojećeg okoliša.

4. Parcelacija zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih čestica može se obavljati samo unutar građevinskog područja u skladu s odredbama PPUO Zažablje.

5. Poljoprivredno zemljište unutar građevinskog područja naselja, koje je u PPUO Zažablje predviđeno za drugu namjenu, može se i dalje koristiti na dosadašnji način, sve do privođenja novoj namjeni.

### Članak 10.

1. Građevinsko područje se ne može širiti na zemljišta na kojima su utvrđeni sljedeći čimbenici ograničenja:

- nepovoljni mikroklimatski uvjeti stanovanja,
- klizišta,
- eksploatacijska polja,
- zemljišta nedovoljne nosivosti,
- predjeli ugroženi elementarnim i drugim nepogodama,
- zemljište s visokim podzemnim vodama,
- plavljena zemljišta,
- šume i šumska zemljišta,
- intenzivno obrađivana poljoprivredna zemljišta i druga vrijedna poljodjelska zemljišta,
- zaštitna područja i područja pod zaštitom,
- strma zemljišta čija strmina prelazi odnos 1:1,
- zemljište koje zbog njegovog položaja nije ekono- mično komunalno opremiti.

### Članak 11.

1. Prevladavajuću namjenu ima prostor kojeg koristi više raznih korisnika, a jedna je namjena pretežna.

U zonama osnovne namjene mogu se izgraditi i drugi sadržaji, koji proizlaze iz osnovne namjene.

2. Ako kod utvrđivanja izgrađenog dijela građevinskog područja postoji dvojba o tome koji dio prostora, odnosno čestice pripada izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, smatrati će se dio područja ili prostora udaljen najviše 50 m od stambene zgrade, odnosno od glavne zgrade na čestici koja daje karakter izgradnje na čestici.

### Članak 12.

1. U građevnim zonama (pretežno stambenim) predviđena je izgradnja novih građevina te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina namijenjenih za:

- prostori za stanovanje
- prostori za rad
- prostori za javne i prateće sadržaje
- prostori za gradnju trgovačkih i uslužnih sadržaja
- prostori za gradnju turističkih i ugostiteljskih sadržaja
- prostori za gradnju vjerskih građevina
- infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji
- manje zelene površine, sportsko-rekreacijske površine i dječja igrališta

**Članak 13.**

1. Unutar građevinskog područja naselja moguće je uređenje zelenih površina (park, zelene površine) kao i drugih građevina i površina koje služe za normalno funkcioniranje naselja, a u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

2. U sklopu površina iz stavka 1. ovog članka omogućeno je uređenje i izgradnja:

- kolnih i pješačkih putova;
- biciklističkih staza;
- sportsko - rekreacijskih površina i igrališta;
- manjih građevina prateće namjene.

3. U zoni pejzažnog zelenila mogu se zadržati i rekonstruirati zaštićene stare stambene i gospodarske građevine u svojoj izvornoj funkciji.

**4. NAMJENA GRAĐEVINA**

način izgradnje	minimalna širina čestice	minimalna dubina čestice	minimalna površina čestice	koef. izgrađenosti građ. čestice
a) za izgradnju na slobodnostojeći način:				
- prizemne	12 m	25 m	300 m <sup>2</sup>	0,4
- katne	12 m	25 m	300 m <sup>2</sup>	0,4
b) za izgradnju dvojnih građevina:				
- prizemne	11 m	23 m	250 m <sup>2</sup>	0,5
- katne	11 m	23 m	250 m <sup>2</sup>	0,5
c) za izgradnju građevina u nizu:				
- prizemne	8 m	25 m	200 m <sup>2</sup>	0,6
- katne	8 m	25 m	200 m <sup>2</sup>	0,6

- Ukoliko se dio objekta individualnog stanovanja koristi za obavljanje poslovnih djelatnosti maksimalna izgrađenost parcele kod slobodnostojećih objekata iznosi 60%.

- Građevinama koje se izgrađuju na slobodno stojeći način u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica.

- Dvojnim građevinama u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske čestice, odnosno uz susjednu građevinu.

- Građevinama u nizu u smislu ovog članka smatraju se građevine koje se dvjema svojim stranama prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica i uz susjedne građevine.

- Kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na

**4.1. STAMBENE GRAĐEVINE NAMIJENJENE ZA INDIVIDUALNO STANOVANJE****Članak 14.**

1. Pod stambenom građevinom namijenjenom za individualno stanovanje podrazumijeva se stambena koja ima najviše do tri stambene jedinice ili stambeno-poslovna građevina kod koje površina namijenjena funkciji stanovanja prelazi 50% bruto razvijene površine građevine.

2. Stambena građevina namijenjena za individualno stanovanje ne može biti manja od 45 m<sup>2</sup> brutto razvijene površine.

**Članak 15.**

1. Minimalne veličine građevinskih čestica za individualno stanovanje na području općine Zažablje:

postojećoj građevinskoj čestici manje veličine od propisane, ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na bruto izgrađenost te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

**Članak 16.**

1. Bruto izgrađenost građevinske čestice za stambene građevine namijenjene za individualno stanovanje može iznositi najviše:

- 25 % za slobodno-stojeći način izgradnje,
- 35% za polu-ugrađeni način izgradnje,
- 50% za građevine u nizu.

**Članak 17.**

1. Ako je građevinska čestica određena u skladu s propisima koji su vrijedili prije stupanja na snagu ovog PPUO Zažablje, omogućuje se zamjena i rekonstrukcija postojećih građevina i pojedinačne interpolacije i na česticama manjim od spomenutih s time da izgrađenost čestice ne može biti veća od 70%.

2. Kod rekonstrukcije postojećih objekata na čestica manjim od spomenutih ako je postojeća izgrađenost veća, ista se može zadržati.

#### **4.2. VIŠESTAMBENE, STAMBENO-POSLOVNE I POSLOVNE GRAĐEVINE**

##### **Članak 18.**

Pod višestambenom građevinom podrazumijeva se stambena građevina koja ima više od četiri stambene jedinice ili stambeno-poslovna građevina kod koje površina namijenjena funkciji stanovanja prelazi 50% bruto razvijene površine građevine. Izgradnja višestambenih građevina dozvoljena je samo u općinskom središtu –Mliništu.

##### **Članak 19.**

1. Poslovnim građevinama smatraju se građevine:
  - namijenjene za tihe i čiste djelatnosti (kancelarije, uredi, trgovački, turističko ugostiteljski sadržaji, frizerski, krojački, postolarski, fotografski i slični uslužni sadržaji),
  - namijenjene za bučne i potencijalno štetne po okolinu djelatnosti (manji proizvodni pogoni te automehaničarske, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske radionice, klaonice i sl.).

2. Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ukoliko za to postoje tehnički uvjeti.

Bučne i potencijalno štetne djelatnosti mogu se locirati isključivo na odgovarajućoj udaljenosti od stambenih građevina propisanoj odredbama posebnih zakona.

##### **Članak 20.**

3. Pomoćnim građevinama smatraju se: garaže, drvarnice, spremišta, nadstrešnice i sl., a koje služe za obavljanje glavne građevine na čestici.

4. Gospodarskim građevinama smatraju se:
  - bez izvora zagađenja (šupe, kolnice, sjenici, ljetne kuhinje, spremišta poljoprivrednih proizvoda i strojeva, sušare, manji pogoni za preradu maslina i grožđa i sl.),
  - s potencijalnim izvorima zagađenja (staje, svinjci, kokošinjci i sl.).

##### **Članak 21.**

Bruto izgrađenost čestice za izgradnju višestambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina ne može biti veća od 40%.

Površina građevinske čestice višestambene, stambeno poslovne i poslovne građevine utvrđuje se u postupku izdavanja lokacijske dozvole, shodno potrebama te građevine i obuhvaća zemljište ispod građevine i zemljište

potrebno za njenu redovitu upotrebu, uz uvjet da ne može biti manja od 500 m<sup>2</sup>.

##### **Članak 22.**

Minimalna udaljenost građevine od granica susjednih čestica iznosi H/2 (H je visina građevine do krovnog vijenca) za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine.

Udaljenost građevine od javno prometne površine je najmanje H/2, a ne može biti manja od 3,0 m.

##### **Članak 23.**

Međusobni razmak građevina mora biti najmanje jednak visini više građevine za višestambene, stambeno-poslovne i poslovne građevine.

#### **4.3. KIOSCI I POKRETNE NAPRAVE**

##### **Članak 24.**

Unutar granica obuhvata ovog PPUO Zažablje mogu se postavljati na javnim površinama i privatnim česticama kiosci ili pokretne naprave, kao i druge konstrukcije privremenih obilježja.

Kiosci se na javnim površinama postavljaju u skladu s Planom rasporeda kioska na području općine.

Kiosk se smatra građevina lagane konstrukcije, prenosivog karaktera površine do 12 m<sup>2</sup>.

Pokretnim napravama smatraju se stolovi, stolci, automati za prodaju napitaka, cigarete i sličnog, ugostiteljska kolica, hladnjaci za sladoled, peći za pečenje plodina, pokretne i druge naprave te šatori za obavljanje manifestacija. Iste se postavljaju sukladno odredbama ovog Plana i odgovarajućih drugih odluka.

Gore navedene građevine se postavljaju na način da ne narušavaju izgled prostora te da ne otežavaju korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih objekata.

#### **4.4. GRAĐEVNA ČESTICA**

##### **Članak 25.**

Na jednoj građevinskoj čestici u zoni namijenjenoj pretežito stambenoj gradnji može se graditi samo jedna stambena, poslovna ili stambeno-poslovna građevina individualne gradnje. U stambenoj građevini individualne gradnje mogu se nalaziti najviše tri stana.

Uz osnovnu građevinu iz stavka 1. ovog članka, na istoj građevnoj čestici mogu se graditi i gospodarske, pomoćne i poslovne građevine, koje s osnovnom građevinom čine stambenu i gospodarsku cjelinu.

Za obavljanje poslovne djelatnosti mogu se koristiti i prostorije ili građevine koje ranije nisu bile namijenjene za tu djelatnost u cijelom ili dijelu stambenog, pomoćnog, gospodarskog ili stambenog prostora, na način da se obavljanje tih djelatnosti odvija u skladu s propisima.

Stambene, poslovne i stambeno-poslovne građevine se u pravilu postavljaju prema ulici, na način da se poštuje zadani građevni pravac, a pomoćne, gospodarske i dvorišne poslovne građevine po dubini tih čestica iza tih građevina.

Stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine u pravilu se postavljaju prema ulici, a pomoćne i gospodarske građevine u drugom planu.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice te tradicionalna organizacija čestice ne dozvoljava način gradnje određen u prethodnom stavku ovog članka.

#### **Članak 26.**

Građevinska čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine najmanje 3,0 m.

Za višestambene, stambeno poslovne i poslovne građevine neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine mora iznositi najmanje 5,0 m.

Iznimno, na strmijim terenima ili u gusto izgrađenim ruralnim cjelinama, može se dozvoliti samo pješački pristup do čestice širine najmanje 1,5 m.

U slučaju prilaza na državnu, županijsku ili lokalnu cestu potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja u postupku izdavanja lokacijske ili građevne dozvole.

U slučaju kad se prilaz građevinske čestice na javnu prometnu površinu ostvaruje preko privatnog puta drugog vlasnika, utvrđuje se privremeno služnost prilaza do osnivanja javne prometne površine.

#### **Članak 27.**

Izgrađenost građevinske čestice je površina dobivena vertikalnom projekcijom zatvorenih nadzemnih dijelova svih građevina izgrađenih na čestici, na česticu.

Regulacijska linija odvaja javnu površinu od privatne (u smislu korištenja).

Građevinska linija je linija na kojoj se mora graditi građevina. Izvan građevinske linije mogu se graditi strehe, balkoni, lođe terase, „erkeri” i slično.

#### **Članak 28.**

Detaljnim planom uređenja centra općinskog središta Mlinište, kao i naselja Bijeli Vir, moguće je odrediti zone

u kojima površine građevnih čestica određenih u prethodnom članku mogu biti i manje ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje u tim zonama te u pogledu veličine građevne čestice i koeficijenta izgrađenosti čestice.

### **4.5. SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVNOJ ČESTICI**

#### **Članak 29.**

Građevine koje se izgrađuju na slobodno stojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

Udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 4,0 m, ali ne manja od 0,5 m ili za širinu strehe pod uvjetom da se takav ritam osigura za dio ulice koji čini jedinstvenu cjelinu i da se na njemu ne mogu projektirati niti izvoditi otvori prema susjednoj čestici.

Udaljenost ostalih dijelova građevine koji se smatraju dijelom građevine (balkoni terase i otvorena stubišta) od granica građevne čestice ne može biti manja od 3,0 m.

Otvorima se u smislu stavaka 1. i 3. ovog članka ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm s otklopnim otvaranjem prema unutra (parapet najmanje visine 2,0 m), dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

#### **Članak 30.**

Na dijelu građevine koja se gradi na samoj građevnoj međi mora se izvesti puni zid bez staklene opeke.

Kod dvojnih građevina mora se zid između dvije građevine izvesti kao protupožarni, vatrootpornosti od najmanje 2 sata, obavezno puni zid i bez staklene opeke.

#### **Članak 31.**

Uz stambene građevine, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine s prostorima za rad, spremište ogrijeva i druge svrhe što služe redovnoj upotrebi stambene građevine i to:

- prislonjene uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici,
- odvojene od stambene građevine na istoj građevnoj čestici,
- na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala (ako je kosi krov, nagib krova obavezno izvesti prema pripadajućoj parceli građevine).

Površina građevne čestice pod pomoćnom građevinom računa se u koeficijent izgrađenosti građevne čestice.

## 5. UDALJENOST GRAĐEVINA OD REGULACIJSKOG PRAVCA

### Članak 32.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca određuje se:

- |  |        |
|--|--------|
| - za stambene građevine  | 3,0 m  |
| - za garaže u sklopu stambene građevine                        | 3,0 m  |
| - za pomoćne građevine na parceli                              | 10,0 m |
| - za gospodarske građevine sa potencijalnim izvorima zagađenja | 20,0 m |
| - za pčelinjake  | 15,0 m |

Dozvoljena je gradnja građevine na regulacionom pravcu u već formiranim uličnim potezima.

### Članak 33.

Za interpolaciju ili zamjensku gradnju građevina u već izgrađenim dijelovima naselja, a gdje za to postoje uvjeti (postava susjednih građevina na regulacijskoj liniji, radi izgrađenih gospodarskih građevina nije moguća gradnja u propisanoj dubini parcele od najmanje 3,0 m dovoljna širina prostora za prolaz komunalnih instalacija i slično) može se dozvoliti gradnja građevina i na regulacionoj liniji ili na liniji susjednih novosagrađenih građevina.

Ako građevinska čestica graniči s vodotokom, udaljenost regulacione linije čestice od granice vodnog dobra odredit će se prema vodopravnim uvjetima.

Građevna čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za maksimalni protok vode ili pristup vodotoku.

## 5.1. MEĐUSOBNA UDALJENOST GRAĐEVINA

### Članak 34.

Međusobni razmak građevina mora biti veći od visine više građevine, odnosno ne manji od 4,0 m za prizemne ili 6,0 m za jednokatne građevine.

Međusobni razmak iz stavka 1. ovog članka može biti i manji, ukoliko se radi o već izgrađenim građevinskim česticama.

### Članak 35.

Udaljenost gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja od stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dopušta se minimalna udaljenost od 8,0 m.

Udaljenost gnojišta, gnojišnih i sabirnih jama od stambenih i manjih poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) i ulične ograde ne manja od 12,0 m.

Vodonepropusnu sabirnu jamu, bez mogućnosti ispuštanja sadržaja u okolni prostor, treba locirati na minimalnoj udaljenosti od 3,0 m od susjedne međe.

## 5.2. VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

### Članak 36.

Maksimalna visina više stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih građevina može biti Po+P+1+Pk, ili P+2, odnosno visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 9,0 m.

Ostale zgrade na čestici trebaju biti prizemne.

Moguća je i gradnja građevina viših od propisanih (npr. crkveni tornjevi, silosi, vodotornjevi, vatrogasni tornjevi ili slično), ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja.

Ako objekt ima kosi krov njegov nagib treba iznositi 20-330, a pokrov treba biti kupa kanalice ili mediteran-crijep.

Ako se izvodi istak vijenca krova građevine, onda je on armiranobetonski ili kameni s uklesanim žlijebom na kamenim konzolama. Oba s istakom od 0,2 do 0,25 od ravnine pročelnih zidova građevine. Vijenac je moguće izvesti i kao prepust crijepa. U ovom slučaju vijenac je minimalan. Krovni prepust na zabatu može se istaknuti do 0,05 m.

Na krovštima stambenih i drugih objekata osim objekata pod zaštitom mogu se uređivati sunčevi kolektori koji mogu zauzeti najviše 1/3 ukupne površine krovnih ploha.

### Članak 37.

1. Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine. Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa. Kod ravnih krovova prostor potkrovlja podrazumijeva etažu izgrađenosti do 75% tlocrtne površine građevine.

2. Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, mjerenom u ravnini pročelja građevine.

3. Prozori potkrovlja, u pravilu, izvedeni su u kosini krova, kao krovne kućice ili na zabatnom zidu.

4. Potkrovlje ili mansarda uređeno za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 90 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne građevine, smatraju se etažom kao i etaža veće izgrađenosti od 75% tlocrtno površine građevine.

#### **Članak 38.**

Postojeći tavanski prostori mogu se prenamijeniti u stambene ili druge namjene i u slučajevima kada ukupna izgrađena površina prelazi maksimalnu bruto razvijenu površinu građevine, ukoliko se prenamijena može izvršiti u postojećim gabaritima.

Izvedena ravna krovništa koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti poštujući autorstvo i stilske karakteristike građevina, a u skladu s odgovarajućim aktom i uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) propisanim u prethodnom članku.

Rekonstrukcijom dobivenog potkrovlja iz prethodnog stavka ovog članka mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni.

#### **Članak 39.**

Ispod građevine po potrebi se može graditi podrum. Podrumom se smatra dio građevine, koji je najmanje jednom polovicom volumena ukopan u uređeni teren.

#### **Članak 40.**

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s ambijentalnim vrijednostima sredine, okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje.

Građevine koje se izgrađuju kao dvojni objekti ili u nizu moraju s susjednom građevinom činiti arhitektonsku cjelinu.

#### **Članak 41.**

Visina vijenca gospodarskih i pomoćnih građevina može iznositi najviše 4,0 m.

Visina vijenca spremišta poljoprivrednih strojeva i poljoprivrednih proizvoda može iznositi najviše 5,0 m, (a silosi za odlaganje prema potrebama tehnologije istih).

### **5.3. OGRADE I PARTERNO UREĐENJE**

#### **Članak 42.**

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na javnu prometnu površinu.

Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ceste odredit će se prema posebnim uvjetima nadležne službe za ceste te mora iznositi najmanje:

- kod državne ceste 10,0 metara
- kod županijske ceste 8,0 metara
- kod lokalne i nerazvrstane ceste 5,0 metara

Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi kolnika-javne prometne površine ne može biti manja od 5,0 m.

U već izgrađenom dijelu naselja, udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi kolnika javno-prometne površine može biti manja od 5,0 m, ali ne manja od 3,5 m, osim u slučaju ako se zbog lokalnih uvjeta to ne može postići.

Infrastrukturni koridori prometnica određuju se sukladno odredbama Prostornog plana županije.

#### **Članak 43.**

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim česticama. Na građevinskim česticama ograde se postavljaju s unutrašnje strane međe ili na drugi način, ali u dogovoru sa susjedom.

Izgradnja ograda pojedinačnih građevnih čestica treba biti u skladu sa tradicionalnim načinom građenja. Ograde se mogu izvoditi do 1,50 m visine u kombinaciji kamena, betona i metala, ograde od punog zelenila te kameni ili žbukani ogradni zidovi max. visine 1,80 m. Nisu dozvoljene montažne ograde od armiranog prefabriciranog betona.

Ograda između građevinskih čestica gradi se prema mjesnom običaju s lijeve ili desne strane, pri čemu njena visina može iznositi najviše 2,0 m.

#### **Članak 44.**

Teren oko građevine, potporne zidove terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja te da se onemogućiti oštećenje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Prilazne stubbe terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine građevinskog dijela čestice, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz u dvorišni dio građevinske čestice, najmanje širine 3,0 m.

#### 5.4. PRIKLJUČAK NA PROMETNU INFRASTRUKTURU

##### Članak 45.

Građevinska čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine najmanje 3,0 m te u postupku izdavanja odgovarajućeg akta potrebno ishoditi posebne uvjete priključenja od strane organizacije koja tim cestama upravlja.

#### 5.5. KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA

##### Članak 46.

Građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

##### Članak 47.

Gdje na dijelu građevinskog područja postoji vodovodna mreža i ako za to postoje tehnički uvjeti, stambena građevina se obvezatno mora priključiti na vodovod, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama.

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati u nepropusne septičke jame, a po izgradnji kanalizacijskog sustava u njegov sistem.

Priključivanje građevina na elektroopskrbnu, opskrbu plinom i telekomunikacijsku mrežu obavlja se na način propisan od nadležnih organizacija.

#### 5.6. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA

##### Članak 48.

Građevine, što se u skladu sa važećim Zakonom o prostornom uređenju i u skladu s Odredbama Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

Na izdvojenim građevinskim područjima (izvan građevinskih područja naselja) mogu se smještati samo one gospodarske djelatnosti koje se zbog uvjeta prostorne organizacije i tehnologije proizvodnje ne mogu smjestiti unutar građevinskih područja naselja, odnosno one gospodarske djelatnosti koje nepovoljno utječu na uvjete života u naselju. Obveza je da za smještaj takvih djelatnosti korisnik osigura svu potrebnu prometnu, energetska i komunalnu infrastrukturu.

Izvan građevinskog područja naselja (na poljoprivrednim površinama), na području općine Zažablje može

se na pojedinačnim lokacijama odobriti izgradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju izgradnju izvan građevinskog područja, kao što su:

- infrastrukturne građevine (prometne, energetske, komunalne itd.)
- rekreacijske građevine
- građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina
- gospodarske građevine namijenjene za poljoprivrednu djelatnost
- obiteljska gospodarstva u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti, za vlastite potrebe i potrebe seoskog turizma (agroturizam)

Izvan građevinskog područja na poljoprivrednom zemljištu I. i II. bonitetne klase može se planirati samo izgradnja:

- stambenih i gospodarskih građevina u funkciji obavljanja poljoprivrednih djelatnosti
- infrastrukturnih građevina (prometne, energetske, komunalne itd.)
- građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina

Ukoliko se planira izgradnja građevina unutar zaštitnih područja izvorišta, izgradnja je moguća isključivo sukladno Odluci o zaštiti predmetnog izvorišta.

##### Članak 49.

Izvan građevinskih područja naselja mogu se graditi građevine za koje se, u skladu sa zakonom, drugim propisima i odredbama ovih Odredbi, ne određuju posebna građevinska područja, kao:

- a) na poljoprivrednom zemljištu I i II razreda:
  - gradnja poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja za 30 i više uvjetnih grla,
  - gradnja građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura - staklenika i plastenika,
  - gradnja građevina obiteljskog gospodarstva,
  - gradnja ribnjaka,
  - gradnja građevina infrastrukture,
  - gradnja građevina za istraživanje i iskorištavanje energetska mineralnih sirovina.
- b) na poljoprivrednom zemljištu ostalih razreda:
  - svi zahvati kao pod a)
  - gradnja građevina za istraživanje i iskorištavanje mineralnih sirovina,
  - prilikom izgradnje nove javne ceste gradnja svih pratećih sadržaja javne ceste koji su predviđeni projektom ceste,
  - gradnja benzinskih postaja, odmorišta i parkirališta te postavljanje reklamnih panoa uz postojeće javne ceste,
  - gradnja manjih vjerskih građevina (križevi, poklonci, kapelice i slično) i spomen-obilježja,
  - gradnja infrastrukturnih građevina od interesa za obranu.



- c) u šumama i na šumskom zemljištu:
- gradnja građevina infrastrukture koja je predviđena u grafičkim dijelovima plana i šumskih prometnica potrebnih za gospodarenje šumom,
  - građevine u funkciji gospodarenja i korištenja šuma,
  - gradnja infrastrukturnih građevina od interesa za obranu.
- d) u evidentiranim i zaštićenim dijelovima prirode:
- gradnja građevina koje budu predviđene planom područja posebnih obilježja,
  - gradnja građevina infrastrukture koja je predviđena u grafičkim dijelovima ovog plana
- e) na vodama i unutar vodnog dobra ukoliko nije u suprotnosti s podtočkama c) ili d):
- gradnja vodnih građevina
  - gradnja građevina infrastrukture
  - gradnja ribnjaka (akvakultura)
  - gradnja građevina za rekreaciju i to samo temeljem plana užeg područja

## 5.7. GRAĐEVINE U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI

### 5.7.1. FARME

#### Članak 50.

Stambeno-gospodarski sklopovi (u daljnjem tekstu: farme) predstavljaju grupe zgrada s pripadajućim poljoprivrednim zemljištem, koje se mogu graditi na česticama najmanje površine od 3.000 m<sup>2</sup> s osiguranim pristupom na javnu prometnu površinu.

#### Članak 51.

Na farmi se mogu graditi:

- stambene građevine za potrebe vlasnika i zaposlenih,
- gospodarske građevine za potrebe biljne proizvodnje,
- gospodarske građevine za potrebe stočarske proizvodnje,
- građevine za proizvodnju i skladištenje vina,
- građevine za potrebe seoskog turizma,
- industrijske građevine za potrebe prerade poljoprivrednih proizvoda proizvedenih na farmi.

#### Članak 52.

Površina i raspored građevina na farmi utvrđuju se lokacijskom dozvolom u skladu s potrebama tehnologije pojedine djelatnosti.

Za izgradnju pojedinih vrsta građevina na farmi primjenjuju se odredbe za visinu izgradnje, udaljenost od javne prometne površine, susjedne čestice i građevine, propisane za izgradnju u sklopu građevinskog područja.

Najveća izgrađenost čestice može biti 30%.

#### Članak 53.

Lokacijska dozvola za izgradnju farme utvrdit će se temeljem idejnog rješenja koje će sadržavati osobito:

- veličinu čestice i površinu poljoprivrednog zemljišta predviđenog za korištenje,
- vrste poljoprivredne proizvodnje koje će se na nje-mu organizirati,
- tehnološko rješenje i kapaciteti,
- razmještaj planiranih građevina i ostalih sadržaj na farmi,
- pristup na javnu prometnu površinu,
- mogućnosti opremanja komunalnom infrastrukturom (opskrba vodom, način odvodnje, odlaganje otpada i dr.),
- potencijalni utjecaj na okoliš i mjere zaštite.

Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju farme, ne može se parcelirati na manje dijelove.

### 5.7.2. TOVILIŠTA

#### Članak 54.

Površina građevinske čestice za izgradnju gospodarskih građevina za uzgoj životinja (tovilišta) ne može biti manja od 2.000 m<sup>2</sup>, a najveća izgrađenost čestice 40%.

Visina je prizemlje, s time da visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 7,5 m.

Gospodarske građevine za uzgoj životinja mogu se graditi samo izvan građevinskog područja.

Najmanja udaljenost gospodarske građevine za uzgoj životinja je 500 m od građevinskog područja, najmanje 50 m od javnog puta i od javnog vodovoda, najmanje 100 m od magistralne ceste i najmanje 2000 m od obale mora.

Poljoprivredno zemljište, koje je služilo kao osnova za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju gospodarske građevine za uzgoj životinja, ne može se parcelirati na manje dijelove.

#### Članak 55.

Za gospodarske građevine za uzgoj životinja kapaciteta preko 500 uvjetnih grla obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš.

### 5.7.3. SPREMIŠTA, POLJODJELSKA KUĆICA

**Članak 56.**

Na poljoprivrednom zemljištu, vinogradima i voćnjacima od 1000 m<sup>2</sup> do 2000 m<sup>2</sup> može se graditi spremište za alat, oruđe i strojeve do 15 m<sup>2</sup>.

Na poljoprivrednom zemljištu većem od 2000 m<sup>2</sup> može se graditi poljodjelska kućica najveće brutto razvijene površine od 25 m<sup>2</sup>, visine prizemlje s mogućnošću gradnje podruma, s time da visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 3,0 m.

Gospodarske građevine iz prvog stavka ne priključuju se na prometnu i komunalnu infrastrukturu.

**5.7.4. RIBARSKE I VINOGRADARSKÉ KUĆE ZA IZLETNIČKI TURIZAM I UGOSTITELJSTVO****Članak 57.**

Ribarske kućice mogu podizati isključivo fizičke ili pravne osobe koje imaju odobrenje za koncesiju za marikulturu na mjestima koja nisu u predjelu zaštićenog krajobraza. Ribarska kućica može imati površinu do 30 m<sup>2</sup> bruto razvijene površine i smije isključivo biti prizemna, bez podruma i potkrovlja, visine vijenca do 3,0 m.

**Članak 58.**

Proizvođač vrhunskog vina, uz postojanje registriranog poduzeća za poslovanje, može izgraditi gospodarsku građevinu (kušaonicu vina) za promidžbu svojih proizvoda s vinskim podrumom.

Građevine iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi na česticama vinograda čija je površina najmanje 3000 m<sup>2</sup>. U tom slučaju je najveća bruto razvijene površine građevine 50 m<sup>2</sup>. Na svakih novih 2000 m<sup>2</sup> vinograda bruto razvijene površine građevine može se povećati za 20 m<sup>2</sup>, s time da konačna bruto razvijene površine građevine ne može biti veća od 150 m<sup>2</sup>.

Visina prizemlje s mogućnošću gradnje podruma, s time da visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi najviše 3,0 m.

Oblikovanje građevina mora biti u skladu s lokalnom graditeljskom tradicijom.

**5.7.5. PLASTENICI****Članak 59.**

Na poljoprivrednom zemljištu mogu se graditi staklenici i plastenici za uzgoj cvijeća, voća i povrća.

**5.8. ŠPORTSKE, REKREACIJSKE I ZDRAVSTVENE GRAĐEVINE****Članak 60.**

Izgradnja športskih, rekreacijskih i zdravstvenih građevina, koje se u skladu s ovim planom mogu graditi izvan građevinskog područja, može se vršiti samo na temelju idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja za izdavanje odgovarajućeg akta, odnosno na temelju detaljnog plana uređenja za kompleksnu izgradnju.

Dokumentima prostornog uređenja iz stavka 1. ovog članka treba odrediti osnovne programske parametre, detaljni plan namjene prostora, prometnu mrežu te način opskrbe komunalnom infrastrukturom.

Građevine iz prethodnog stavka mogu imati maksimalnu tlocrtnu površinu 200 m<sup>2</sup> te maksimalnu visinu P+1, odnosno visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi maksimalno 7,0 m. Udaljenost građevine od susjedne čestice minimalno iznosi visini građevine.

Minimalna veličina čestice za izgradnju športskih, rekreacijskih i zdravstvenih građevina izvan građevinskog područja je 2.000 m<sup>2</sup>.

Građevine iz prethodnog stavka ovog članka u pravilu se ne smiju graditi na oranicama, voćnjacima i vinogradima I i II katastarske klase.

Seoski turizam može se planirati i ostvarivati u sklopu seoskih naselja, obiteljskih gospodarstava ili izdvojenih farmi kao komplementarna i dopunska djelatnost poljoprivrede.

**5.9. GRAĐEVINE ZA ISTRAŽIVANJE I ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA****Članak 61.**

Eksploatacijska polja ne mogu se odobravati u zaštićenim dijelovima prirode, na prostoru šuma i poljoprivrednog zemljišta, infrastrukturnih koridora te unutar građevinskog područja naselja.

**Članak 62.**

Uz zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole za iskorištavanje mineralnih sirovina rudarska organizacija je dužna dostaviti programsko idejno rješenje usaglašeno s dokumentima prostornog uređenja, koje će sadržavati osobito:

- položaj, oblik i veličinu eksploatacijskog područja,
- površinu za smještaj građevina i postrojenja na čestici,

- građevine mogu imati maksimalnu tlocrtnu površinu 200 m<sup>2</sup>,
- mjesto i način priključivanja čestice na javni put i komunalne građevine,
- namjenu građevina,
- maksimalnu visinu građevina od P+1, odnosno visina vijenca građevine mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine može iznositi maksimalno 7,0 m,
- vrst krova i ograda,
- udaljenost građevina od susjedne čestice minimalno iznosi visini građevine,
- mjere zaštite okoline i oblikovanja okoliša,
- mjere sanacije područja po prestanku korištenja.

## 5. 10. INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE

### Članak 63.

Infrastrukturne građevine (prometne, energetske i komunalne, koje su u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju mogu ili moraju graditi izvan građevinskog područja, su:

#### prometne građevine

- cestovne prometnice svih kategorija i nivoa opremljenosti (državne, županijske i lokalne), uključujući sve prateće građevine i uređaje (mostovi, nadvožnjaci, podvožnjaci, propusti, benzinske postaje i druge građevine u funkciji cestovnog prometa)
- željezničke pruge svih kategorija, uključujući prateće građevine i pružna postrojenja ( mostovi, nadvožnjaci, propusti, ranžirni kolosjeci i druge građevine u funkciji željezničkog prometa)
- telekomunikacijski sustavi i ostali sustavi veza (TV, radio i drugi)

#### energetske građevine

- elektroenergetske građevine (građevine za proizvodnju i transport energije)
- građevine za proizvodnju i transport nafte i plina s pripadajućim građevinama, odnosno uređajima i postrojenjima
- građevine eksploatacije mineralnih sirovina

#### vodne građevine

- građevine za obranu od poplava (nasipi, kanali i akumulacije)
- regulacijske građevine (regulacije vodotoka, prokopi, izmjene profila, vodne stepenice)
- građevine za melioracijsku odvodnju
- građevine za korištenje voda (vodoopskrbni sustavi i vodozahvati)
- građevine za zaštitu voda (sustavi odvodnje otpadnih voda)

Pri određivanju površina infrastrukturnih koridora potrebno je uvažavati:

- vrednovanje prostora građenja
- uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava
- mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti
- mjere zaštite prirodnih vrijednosti
- mjere zaštite kulturno-povijesnog nasljeđa
- mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

### Članak 64.

Izvan zemljišnog pojasa javne ceste, a van građevinskog područja ne dozvoljava se izgradnja građevina za potrebe pružanja usluga vozačima i putnicima osim osnovne građevine benzinske postaje uz kategorizirane prometnice.

### Članak 65.

Moguća je izgradnja kompleksa pratećih prometnih građevina na osnovi odluke Općinskog vijeća, a nikako na osobito vrijednom i vrijednom poljoprivrednom tlu i šumskom području.

Građevinama iz stavka 1. ovog članka smatraju se uz benzinsku postaju, uslužne (auto - dijelovi, marketi), ugostiteljske (restorani, caffè barovi), servisne (servis i pranje vozila) građevine te parkirališta za osobna i teretna vozila (kamionski terminal).

### Članak 66.

Površina građevne čestice predviđene za izgradnju građevnog kompleksa iz članka 66. iznosi 1,5 ha, a ukupni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,2.

### Članak 67.

Prateće prometne građevine obvezatno se priključuju na sustav komunalne infrastrukturne mreže (vodoopskrba, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda telekomunikacije, opskrba plinom, elektroopskrba).

Priključivanje građevina na sustav komunalne infrastrukture obavlja se na način propisan od nadležnih službi.

## 6. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

### 6.1. PROIZVODNA I POSLOVNA NAMJENA

#### Članak 68.

Prostornim planom uređenja osigurani su uvjeti za smještaj gospodarskih sadržaja:

- u građevnom području naselja
- izvan građevnog područja naselja.

Gospodarske djelatnosti smještaju se u prostore iz stavka 1. ovog članka uz uvjet da racionalno koriste prostor te da nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša.

**Članak 69.**

Pod gospodarskom (poslovno-radnom zonom) podrazumijevaju se zona u kojima je moguća gradnja poslovnih građevina i proizvodnih pogona čiste industrije, servisne i zanatske djelatnosti, skladišta i servisi te ostale djelatnosti koje svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju ostale funkcije i čovjekovu okolinu u naselju.

U sklopu gospodarske (poslovno-radne zone) gradnja treba biti tako koncipirana da:

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi do 60%
- najmanje 20% ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno

Građevinske čestice u gospodarskoj zoni (poslovno-radnoj zoni) moraju biti odijeljene zelenim pojasom ili javnom prometnom površinom od građevinskih čestica stambenih i javnih građevina u zonama mješovite gradnje. Vegetacijski pojas oko gospodarskih građevina treba planirati u obliku amorfni parkovno - pejzažnih formi.

**Članak 70.**

Poslovne građevine sa sadržajima neophodnim za svakodnevni život (obrada, dorada, servisi, opskrba, skladišta i slično) mogu se graditi i unutar građevinskih područja za gradnju i razvoj naselja u skladu s lokalnim uvjetima, ukoliko karakter naselja tehnološko rješenje, veličina građevinske čestice i njen položaj to omogućavaju.

Uz to trebaju biti zadovoljeni ovi uvjeti:

- djelatnost koja se u njima obavlja, način organizacije rada i tehnološko rješenje te potrebe prometa ne smiju ugrožavati okoliš i kvalitetu života na susjednim građevinskim česticama i naselju
- najmanje 20% građevinske čestice mora se urediti kao parkovno-pejzažno ili zaštitno kao vegetacijski pojas u skladu s uvjetima zaštite okoliša
- oblik i veličina građevinske čestice treba biti određen prema člancima 22., 23. i 24. ove Odluke.

**Članak 71.**

U okviru prostornog razmještaja gospodarskih sadržaja, Prostorni plan utvrđuje osnovna usmjerenja za:

- smještaj industrije, malog gospodarstva, poduzetništva i obrtništva,
- poljoprivredu,
- šumarstvo,
- turizam.

**Članak 72.**

Za razvoj manjih industrijskih pogona i obrta predviđeno je istražiti mogućnost uspostavljanja poslovne radne zone u naselju Mlinište na površini od cca 5 ha.

**Članak 73.**

U zonama gospodarskih djelatnosti i to pretežno proizvodne i pretežno poslovne namjene izgradnja se izvodi na temelju detaljnog plana uređenja.

U slučaju kad se u zonama gospodarskih djelatnosti predviđa izgradnja novih ili rekonstrukcija postojećih građevina, u kojima je u tijeku tehnološkog procesa moguća emisija štetnih plinova, ispuštanje agresivnih tekućina ili postoji bilo koja opasnost po okolinu, potrebno je izraditi procjenu utjecaja na okoliš .

Parkiranje vozila se mora u pravilu rješavati na građevnoj čestici, a čestica mora imati pristup na javno prometnu površinu minimalne širine 5,0 m.

Iznimno se može izdati lokacijska dozvola za česticu koja je komunalno opremljena i ima izgrađenu javno prometnu površinu.

**Članak 74.**

Planirana zona industrije, malog gospodarstva, obrtništva i poduzetništva trebaju se racionalno koristiti i popunjavati, i temeljiti na realnom programu i analizi isplativosti u odnosu na troškove pripreme, opremanja i uređenja zemljišta.

**6.2. EKSPLOATACIJA MINERALNIH SIROVINA****Članak 75.**

Eksploatacija mineralnih sirovina na području općine Zažablje odnosi se na eksploataciju tehničkog i arhitektonskog građevnog kamena.

Eksploatacija mineralnih sirovina vezana je na iskorištavanje prirodnih resursa i te se djelatnosti smještavaju uz ležišta sirovina.

Na području općine Zažablje moguće je istražiti mogućnost lokacije eksploatacijskih polja i to:

- izvan zaštićenih dijelova prirode
- izvan obalnog područja (područje utvrđeno Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije)
- izvan prostora vrijednih šuma
- izvan vrijednih poljoprivrednih zemljišta
- izvan infrastrukturnih koridora te
- izvan građevnog područja.

Za otvaranje novih zona eksploatacije potrebno je provesti postupak procjene utjecaja na okoliš i to za:

- zone eksploatacije tehničkog građevnog kamena kapaciteta većeg od 10 000 m<sup>3</sup>/godišnje i
- arhitektonskog građevnog kamena kapaciteta većeg od 1000 m<sup>3</sup>/godišnje.

Svako eksploatacijsko polje mora imati definirane postupke sanacije polja po njegovom zatvaranju. U ovisnosti o osobinama eksploatacijskog polja teži se otvaranju eksploatacijskih polja u podzemlju.

Za postojeći kamenolom u Bijelom viru moguća je eksploatacija mineralnih sirovina pod uvjetom da bude sukladna zakonu.

### 6.3. POLJOPRIVREDA

#### Članak 76.

Razvoj poljoprivrede treba temeljiti na tržišnim načelima i obiteljskom poljoprivrednom gospodarstvu, uključujući i farmerski tip gospodarstva.

Prvenstveno je potrebno zaustaviti svako daljnje usitnjavanje zemljišnog posjeda i stimulirati povećavanje, a poželjno je pristupiti novom utvrđivanju vrijednosti - boniteta tla i djelotvornijoj zaštiti kvalitetnog, plodnog zemljišta.

U korištenju poljoprivrednog zemljišta postupno treba promovirati razvitak integrirane i ekološke poljoprivrede.

Ekološka poljoprivreda (organska, biološka) je poljoprivredna proizvodnja bez primjene mineralnih gnojiva, pesticida i drugih agrokemikalija. Integrirana poljoprivreda je kontrolirana poljoprivredna proizvodnja.

### 6.4. AKVAKULTURA

#### Članak 77.

Temeljna značajka delte Neretve na kojoj se može zasnivati akvakuturni razvoj je postojanje velikog broja umjetno nastalih vodenih tijela (jaruga i kanala), koji su nastali prekopavanjem i melioriranjem niskih neretvanskih močvara, a uglavnom su rezultat neplanskog pristupa i nezakonite privatne inicijative, često i u zaštićenim područjima. Svi ovi kanali se danas ne koriste za potrebe uzgoja, a vrlo lako se mogu pregraditi i staviti u funkciju akvakuturne proizvodnje.

Za potrebe istraživanja mogućnosti uzgoja ribe na području općine Zažablje izradit će se Studija kojom će se definirati moguće lokacije za izgradnju centra za reciklažni uzgoj ribe, kao i vrste te granični kapaciteti uzgajališta.

#### Članak 78.

Pri odabiru pojedinih lokacija za smještaj pojedinačnih farmi potrebna su dodatna, specifična istraživanja, uz istovremene razgovore s lokalnim ribarima i uzgajivačima glede njihovog iskustva i saznanja, poglavito o ekstremnim situacijama.

Lokacije moraju zadovoljiti sljedeće kriterije:

- izbjeći inkompatibilnost s namjenom i korištenjem površina
- minimalna udaljenost do zona izgradnje na kopnu 1000 m.

U interesu zaštite okoliša od negativnog utjecaja akvakulture uslijed samozagađenja i vjerojatnosti prenošenja bolesti potrebno je poštovati standarde minimalnog razmaka između pojedinih farmi prema posebnom zakonu.

### 6.5. ŠUMARSTVO

#### Članak 79.

Razvoj šumarstva kao gospodarske djelatnosti potrebno je temeljiti na načelu održivog gospodarenja.

Gospodarenje šumama i šumskim zemljištem na području općine podrazumijeva, uz gospodarske učinke i održavanje biološke raznolikosti, sposobnosti obnavljanja, vitalnosti i potencijala suma, kako bi se ispunile gospodarske, ekološke i općekorisne funkcije šuma.

Gospodarenje šumama (naročito privatnim) s gledišta korištenja i zaštite prostora treba unaprijediti prema stručnim kriterijima i principima šumarske struke, u cilju naglašavanja općekorisnih funkcija šume i održavanja ekološke ravnoteže.

### 6.6. TURIZAM

#### Članak 80.

Prvenstveno postoji mogućnost razvoja lovnog turizma, seoskog i ugostiteljskog turizma sa popratnim sportsko-rekreacijskim sadržajima te izletničkog i kulturno-edukativnog turizma (izletnički turizam kroz močvaru u tradicionalnim neretvanskim lađama na rijeci Mislini).

#### Članak 81.

Lovni turizam zauzima posebno mjesto u turističkoj ponudi i veliki je potencijal razvoja turizma.

Lovište ne obuhvaća:

- neizgrađeno i izgrađeno građevinsko zemljište te površine do 300 m od naselja
- javne prometnice i druge javne površine, podrazumijevajući i zaštitni pojas
- određene dijelove prirode koji su proglašeni posebno zaštićenim objektima prirode
- privredni ribnjaci s obalnim zemljištem koje služi za korištenje ribnjaka
- rasadnike, voćne i nasade vinove loze namijenjene intenzivnoj proizvodnji u površini do 100 ha, ako su ograđeni ogradom koja sprečava prirodnu migraciju sve dlakave divljači
- druge površine na kojima je aktom o proglašenju njihove namjene zabranjen lov.

**Članak 82.**

Seoski turizam u tradicionalnim domaćinstvima, karakterističnim za ovo područje, s prepoznatljivom eko-gastronomskom ponudom, prikazu i uključivanju posjetitelja u svakodnevnicu života na imanju, s mogućnošću noćenja, uz razvoj osobito lovnog, ribolovnog i izletničkog turizma, ima kvalitetne predispozicije za osmišljenu marketinšku prezentaciju tržištu, na osnovu koje je moguće očekivati budući dinamičniji razvoj ovog vida ponude.

Za seoski turizam posebno su iskoristive lokacije na prostoru oko jezera Kutli.

Zapuštena sela za koja postoji mogućnost revitalizacije su sljedeća: Vidonje, Dobranje.

**Članak 83.**

Sportsko-rekreacijski turizam.

Popularizacijom maratona lađama na rijeci Neretvi područje općine je prepoznato je u cijeloj Europi kao izuzetno zanimljiva lokacija za veslačke sportove. Očekuje se porast broja gostiju vezanih uz ovaj vid turizma, pa je potrebno predvidjeti smještajne kapacitete.

**Članak 84.**

Turistička izgradnja unutar naselja:

U građevinskom području naselja unutar površine određene za mješovitu namjenu može se planirati pojedinačna građevina za smještaj gostiju (hotel, pension, prenoćište i sl.) maksimalnog kapaciteta do 80 postelja.

Proračunski broj postelja za navedene građevine iznosi 2 kreveta po smještajnoj jedinici.

Razmještaj, kategorija, kapacitet, veličina i ostali pokazatelji ugostiteljsko-turističkih područja primijeniti će se u skladu s kvalitativnim značajkama prostora prema sljedećim smjernicama:

- prilagoditi nužno ponudu na turističkom tržištu globalnoj strategiji razvoja Županije,
- ulagati prilikom investiranja u turizam u prilagodbu po namjeni postojećih ruralnih naselja poštujući načela zaštite kulturnih dobara i tradicionalne gradnje (Vidonje, Dobranje),
- poticati razvoj turističkih kapaciteta kod privatnih iznajmljivača soba,
- dati prednost poboljšanju unutarnje i vanjske infrastrukture i zaštiti okoliša.

**Članak 85.**

Na površinama ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja mogu se graditi građevine vrste hotel u skladu s Pravilnikom o razvrstavanju, kategorizaciji, posebnim standardima i posebnoj kvaliteti smještajnih objekata iz skupine hoteli Ministarstva turizma.

- maksimalna gustoća korištenja površine može biti do 120 kreveta / ha,

- maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevinske čestice iznosi 0,3
- maksimalni dopušteni koeficijent iskorištenosti građevinske čestice iznosi 0,8
- najviša dopuštena katnost iznosi P+2, a najviša dopuštena visina građevine iznosi 9 mjereno od najniže kote konačno zaravnatog teren uz građevinu do vijenca
- najmanje 40% svake građevinske čestice uredi kao parkovno i prirodno zelenilo,
- unutar čestice mogu se realizirati i drugi kompatibilni prateći sadržaji javne namjene (poslovni prostor, kultura, usluge, servisi, zabava, sport-rekreacija i dr.) uz osnovnu turističku namjenu;
- povezivanje prostora zone ugostiteljsko-turističke namjene na javnu prometnu mrežu ostvaruje se direktno ili spojnim putem minimalne širine 6,0 metara;
- u sklopu čestice ili zone ugostiteljsko-turističke namjene treba realizirati najmanje 1 parkirališno mjesto po smještajnoj jedinici.

**Članak 86.**

Uređenje i izgradnju odgovarajućih sadržaja potrebno je planirati i provoditi tako da se u najvećoj mogućoj mjeri očuva izvorna vrijednost prirodnog i kulturno-povijesnog okruženja.

**6.7. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI****Članak 87.**

Prostornim planom osigurani su prostorni uvjeti smještaja i razvitka sustava društvenih djelatnosti: predškolskih i školskih ustanova, zdravstvenih i socijalnih ustanova, građevina kulture i sporta, vjerskih građevina te ostalih građevina javnog interesa.

**Članak 88.**

Za izgradnju građevina iz prethodnog članka koriste se sljedeći orijentacijski normativi:

- za primarnu zdravstvenu zaštitu 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku
- za djelatnost društvenih i kulturnih organizacija 0,20 m<sup>2</sup> po stanovniku
- za javne djelatnosti (pošte, banke i sl.) 0,10 m<sup>2</sup> po stanovniku
- za odgoj i obrazovanje prema posebnim propisima

**Članak 89.**

Površina građevinske čestice građevina društvenih djelatnosti utvrđuje se temeljem lokacijske dozvole za svaku pojedinačnu građevinu prema potrebama te građevine i obuhvaća zemljište pod građevinom i zemljište potrebno za redovitu upotrebu građevine.

**Članak 90.**

Bruto izgrađenost čestica za društvene djelatnosti može biti najviše 60% za slobodno stojeće i poluugrađene građevine, a 80% za ugrađene građevine.

Uz dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu obavezno je osigurati vrtno-parkovne površine i boravak djece na otvorenom u skladu sa standardima. Ukupna izgrađenost čestice za dječji vrtić, jaslice, osnovnu i srednju školu može biti najviše 40%.

Visina građevina društvenih djelatnosti ne može biti viša od P+2, odnosno visina vijenca može iznositi maksimalno 9,0 m mjerena od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovom najnižem dijelu, pa do vijenca građevine.

**Članak 91.**

Udaljenost građevina društvenih djelatnosti mora iznositi najmanje 3,0 m od granice susjedne čestice.

U slučaju kad se susjedna građevina planira izgraditi pored postojeće građevine za odgoj i obrazovanje, tad njihova međusobna udaljenost mora iznositi najmanje tri visine planirane građevine.

Za građevine društvenih djelatnosti širina neposrednog pristupa na javnu prometnu površinu mora iznositi najmanje 5,0 m.

**7. UVJETI ZA UTVRĐIVANJE KORIDORA / TRASA I POVRŠINA ZA PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE SUSTAVE****Članak 92.**

Ovim prostornim planom je predviđeno opremanje područja općine Zažablje sljedećom prometnom i komunalnom infrastrukturom:

- prometnim površinama (ceste, pješački putovi, biciklističke staze, itd.),
- mrežom telekomunikacija,
- elektroopskrbnom mrežom
- plinoopskrbnom mrežom,
- vodoopskrbnom mrežom i
- mrežom odvodnje

Detaljno određivanje trasa prometnica, komunalne i energetske infrastrukture koje su određene ovim Prostornim planom, utvrđuje se idejnim rješenjem za izdavanje odgovarajućeg akta, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.

Pri projektiranju i izvođenju pojedinih građevina i uređaja komunalne infrastrukture potrebno se pridržavati važećih propisa, kao i propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata i uređaja te pribaviti suglasnosti ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

**7.1. PROMETNI SUSTAV****Članak 93.**

Područjem općine Zažablje prolazi mreža (kategoriziranih) javnih cesta čiji su koridori definirani kartografskim prikazom broj 1. „Korištenje i namjena površina” i broj 2.1. „Prometna infrastruktura”, a njihova točna širina posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

**Članak 94.**

Unutar utvrđenih koridora javnih cesta nije dozvoljena izgradnja do ishođenja lokacijske dozvole (ili donošenja detaljnog plana uređenja) za prometnicu ili njen dio. Nakon ishođenja lokacijske dozvole i zasnivanja građevinske čestice ceste, odredit će se zaštitni pojasevi ceste prema posebnom propisu, a prostor izvan zaštitnog pojasa priključit će se susjednoj namjeni.

**Članak 95.**

U planskom koridoru javne ceste mogu se graditi građevine za potrebe održavanja ceste i pružanja usluga vozačima i putnicima, a predviđene projektom ceste (cestarske kućice, skladišta opreme za održavanje, benzinske postaje, servisi, parkirališta, odmorišta i sl.).

**Članak 96.**

Sve javne prometne površine unutar građevinskog područja na koje postoji neposredan pristup s građevnih parcela ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

Prilaz s građevne čestice na javnu prometnu površinu treba odrediti tako da se ne ugrožava javni promet.

**Članak 97.**

Ulicom se smatra svaka cesta ili javni put unutar građevinskog područja uz kojega se izgrađuju ili postoje stambene ili druge građevine te na koji te građevine imaju izravan pristup.

Ulice u naselju s funkcijom državne, županijske ili lokalne ceste smatraju se tom vrstom ceste (javna cesta).

Ulica iz stavka 1. ovog članka mora imati najmanju širinu 5,5 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku).

Jedna vozna traka može se izgrađivati samo iznimno na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se na svakih 100,0 m uredi ugibalište, odnosno u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100,0 m na preglednom dijelu ili 50,0 m na nepreglednom.

Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenom dijelu građevinskog područja koje se širi uz županijsku cestu treba osnivati zajedničku sabirnu ulicu preko koje će se ostvariti direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima organizacije nadležne za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

#### Članak 98.

Minimalna udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika treba osigurati mogućnost izgradnje odvodnog jarka, usjeka, nasipa, bankine, biciklističke staze i nogostupa, a ne može biti manja od one određene zakonskim propisima.

Izuzetno uz kolnik slijepe ulice može se osigurati izgradnja nogostupa samo uz jednu stranu.

Ne dozvoljava se izgradnja građevina, zidova i ograda te podizanje nasada koji sprječavaju proširivanje preuskih ulica, uklanjanje oštih zavoja te zatvaraju vidno polje vozača i time ometaju promet.

#### Članak 99.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

#### Članak 100.

Pojedine ulice ovim planom se predviđaju za javni prijevoz. Na odgovarajućim mjestima potrebno je predvidjeti proširenja za stajališta s nadstrešnicama za putnike.

#### Članak 101.

Uz sve prometnice u naseljima potrebno je predvidjeti gradnju i uređivanje biciklističkih staza, tako da im širina bude najmanje 1,0 m za jedan smjer, odnosno 1,6 m za dvosmjerni promet.

Gradnju i uređivanje biciklističkih traka moguće je izvesti odvojeno od kolnika u drugoj razini, kao fizički odvojeni dio od kolnika i prometnim znakom odvojeni dio kolnika.

#### Članak 102.

Predviđa se uz mjesne ulice uređenje pločnika za kretanje pješaka u širini koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika, ali ne manjoj od 0,6 m.

#### Članak 103.

Idejnim rješenjem za izdavanje odgovarajućeg akta za gradnju građevina javne, proizvodno-servisne ili sportsko-rekreacijske namjene potrebno je utvrditi način osiguranja parkirališnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

Dimenzioniranje broja parkirališno-garažnih mjesta za građevine iz prethodnog članka odredit će se na temelju sljedeće tablice:

Namjena građevine	Broj mjesta na:	Potreban broj mjesta
1. Stambene građevine	1 stan	1 PGM
2. Industrija i skladišta	1000 BRP-a	6 PGM
3. Uredski prostori	1000 m <sup>2</sup> koris. prost.	20 PGM
4. Trgovina	1000 m <sup>2</sup> koris. prost.	40 PGM
5. Banka, pošta, usluge	1000 m <sup>2</sup> koris. prost.	40 PGM
6. Ugostiteljstvo	1000 m <sup>2</sup> koris. prost.	40 PGM
7. Višenamjenske dvorane	1 gledatelj	0,15 PGM
8. Sportske građevine	1 gledatelj	0,20 PGM

Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta je potrebno predvidjeti na čestici ili u sklopu zelenog pojasa ispred čestice uz suglasnost pravne osobe koja upravlja cestom.

## 7.2. SUSTAV KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

#### Članak 104.

Ovim Prostornim planom predviđeno je povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika kao i najveći mogući broj spojnih veza, grafički prilog br. 2.2.

Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze (mrežni kabeli, svjetlovodni i koaksijalni kabeli) u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Za izgradnju građevina potrebnih za antenske uređaje mobilne telefonije (tornjevi) predvidjeti zasebnu građevnu česticu ukoliko se ne postavljaju na već izgrađenu građevinu ili na već formiranu građevnu česticu. Treba ih tako pozicionirati da ne remete sklad urbane ili ruralne strukture naselja ili krajobraza uz suglasnost konzervatora.

U postavljanju telekomunikacijskih vodova minimalne udaljenosti iznose:

- 5,0 m od ruba cestovnog pojasa županijskih i lokalnih cesta i temelja zgrada izvan naselja
- 2,0 m od stupa zračnih TT mreža
- 2,0 m od vodovodnih cijevi promjera preko 200 mm
- 1,0 m od cijevi gradske kanalizacije, slivnika, vodovodnih cijevi promjera do 200 mm, plinovoda s tlakom do 3 bara
- 10,0 m od plinovoda s tlakom od 3 do 10 bara te od instalacija i rezervoara s zapaljivim ili eksplozivnim gorivom
- 30,0 m od plinovoda s tlakom preko 10 bara izvan naselja



**Članak 105.**

Općinska plinska mreža se treba polagati u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica, grafički prilog br. 2.3.

**Članak 106.**

Za planiranu mrežu elektroopskrbe na temelju analize dosadašnjeg razvoja može se pretpostaviti rast vršnog opterećenja. Daljnje širenje 10(20) kV mreže odvijat će se sukladno potrebama i mogućnostima HEP-a da osigura potrebna sredstva za poboljšanje kvalitete mreže. Nova 20 kV mreža gradit će se u principu zračno Al/Če vodičima, osim u naseljenim mjestima gdje će se izvoditi kabelski na dijelu gdje bi uzrokovala smetnju širenju naselja, grafički prilog br. 2.3.

Dalekovodima je potrebno, ovisno o naponskoj razini osigurati zaštitne koridore i to:

- 220(400) (35+35 m)	70 m
- 110 kV ZDV (25+25 m)	50 m
- 10/20 kV ZDV (15+15 m)	30 m.

**Članak 107.**

Trafostanice i telefonske centrale kada se ne grade u sklopu druge građevine potrebno je kao i plinske redukcijske stanice uklopiti u izgrađenu strukturu naselja na zasebnoj građevnoj čestici, ali tako da ne smanjuju preglednost raskrižja i ne remete sklad javnih zelenih površina.

**Članak 108.**

Predviđeno proširenje vodovodne mreže u cilju kvalitetnije i sigurnije vodoopskrbe cijelog područja temeljeno na dosadašnjoj koncepciji vodoopskrbe je zadovoljavajuće i to u svim područjima i za dijelove naselja koji do sada nisu obuhvaćeni vodoopskrbom. Za poslovno servisnu zonu u naselju Mlinište potrebno je osigurati dodatne količine vode, s obzirom na ograničeni kapacitet postojećeg vodoopskrbnog sustava.

Najmanji profili hidrantske mreže, potrebna oprema, način izvedbe protupožarne zaštite propisan je posebnim zakonskim i podzakonskim propisima.

**Članak 109.**

Zaštita voda i mora od onečišćenja otpadnim vodama osigurat će se izgradnjom zajedničkih kanalizacijskih sustava naselja, turističkih objekata, raznih servisa i industrijskih pogona s uređajem za pročišćavanje i ispuštanjem u prijamnik.

Stupanj pročišćavanja (prethodno čišćenja I., II., III. stupanj) otpadnih voda koje se ispuštaju u vodotoke utvrdit će se u odnosu na veličinu uređaja (ES) i kategoriju vode

prijamnika (osjetljivost područja). U prvoj etapi uređaji za pročišćavanje bi se realizirali s preliminarnim (mehaničkim) stupnjem čišćenja. U drugoj etapi bi se na uređaje dogradio biološki i/ili fizikalno-kemijski stupanj pročišćavanja.

Otpadne vode industrijskih pogona i servisa moraju se prije ispuštanja u javnu kanalizaciju pročititi na vlastitim uređajima do stupnja komunalnih otpadnih voda.

Privremena rješenja odvodnje otpadnih voda manjih naselja vide se u promatranom razdoblju na dobro izvedenim septičkim jamama i njihovom urednom održavanju. Oborinska odvodnja manjih naselja predviđa se otvorenim kanalima i cestovnim jarcima do recipijenta. Po izgradnji kanalizacijskog sustava pojedinog naselja potrebno je izvesti priključak svake građevine na javnu kanalizaciju, a zatečene septičke jame isključiti iz kanalizacijskog sustava.

**Članak 110.**

Svi industrijski pogoni, pogoni male privrede kao i gospodarske građevine za uzgoj životinja (tovilišta) trebaju imati svoje predtretmane otpadnih voda prije upuštanja u javnu kanalizaciju, što se odnosi i na separaciju ulja i masti.

## **8. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO - POVIJESNIH CJELINA**

### **8.1. KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI I PRIRODNA BAŠTINA**

**Članak 111.**

Na području općine Zažablje temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode nema zaštićenih dijelova prirode.

Na području općine Zažablje, kulturni krajolik doline Neretve, u PPDNŽ određen je kao osobito vrijedni predio - kulturni krajobraz.

Na području općine Zažablje predlaže se temeljem važećeg Zakona o zaštiti prirode zaštititi dijelove prirode kao: Park prirode Donja Neretva.

**Članak 112.**

Ekološki vrijedna područja treba sačuvati i vrednovati u skladu sa Zakonom o zaštiti prirode i Pravilnikom o vrstama stanišnih tipova, karti staništa, ugroženim i rijetkim stanišnim tipovima te mjerama za očuvanje stanišnih tipova („Narodne novine”, broj 7/06.)

Na području općine Zažablje zaštita prirodne baštine provodit će:

- određivanjem dijelova žive i nežive prirode koji imaju osobitu zaštitu Republike Hrvatske, osigu-

avanjem racionalnog korištenja prirode i njenih dobara,

- sprječavanjem štetnih zahvata i osiguravanja što povoljnijih uvjeta održanja i slobodnog razvoja prirode,
- donošenjem dugoročnih i kratkoročnih planova,
- provedbom prostornih planova, odnosno mjerama zaštite zaštićenih dijelova prirode.

Jezero Kutu, kao i tršćaci, rogozici tj močvarno područje koje ga okružuje predstavlja područje od međunarodnog značaja odnosno dio je Ramsarskog područja donjeg toka i ušća Neretve. Stoga ga treba očuvati u izvornom obliku.

Ne smije se dopustiti gradnja i isušivanje područja različitim vodno-gospodarskim zahvatima.

### **Članak 113.**

Šumske površine i zaštitne šume utvrđene PPUO štite se od sječe i krčenja, a u cilju održavanja i unapređivanja njihove biološke raznolikosti, sposobnosti reprodukcije te njihove zaštitne funkcije.

Dozvoljava se provođenje mjera zaštite šuma od štetočina i mjera za zaštitu od požara.

Predviđa se pošumljavanje ogoljelih i opožarenih površina i slivnih područja bujica.

### **Članak 114.**

Vrijedno poljodjelsko zemljište utvrđeno PPUO mora se intenzivno obrađivati uz primjenu potrebnih agrotehničkih mjera i ne može promijeniti namjenu, osim kada su u pitanju potrebe Hrvatske vojske. Na njemu se mogu izgrađivati samo pomoćne gospodarske građevine u skladu s odredbama ovog PPUO.

### **Članak 115.**

Za ugrožena i rijetka staništa na području općine Zažablje treba provoditi sljedeće mjere očuvanja:

- submediteranskim i epimediteranskim suhim travnjacima potrebno je racionalno gospodariti putem ispaše i režimom košnje uz prihvatljivo korištenje sredstava za zaštitu bilja i mineralnih gnojiva te poticati oživljavanje ekstenzivnog stočarstva,
- onemogućiti pretvaranje područja vlažnih staništa u poljoprivredno zemljište što podrazumijeva u najvećoj mjeri sprečavanje daljnjih melioracija
- spriječiti širenje građevinskih područja u neposrednoj blizini vlažnih staništa,
- očuvati biološke vrste značajne za stanišne tipove karakteristične za to područje te zaštićene i strogo zaštićene svoje i ne unositi strane (alohtone) vrste i genetski modificirane organizme na njihova staništa.

## **8.2. KULTURNA BAŠTINA**

### **Članak 116.**

Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturne baštine proizlaze iz odredbi posebnih zakona i podzakonskih akata.

Propisanim mjerama utvrđuje se obvezni upravni postupak te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na pojedinačnim kulturnim dobrima - građevinama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, parcelama na kojima se građevine koje imaju svojstvo kulturnog dobra nalaze te pojedinim zonama zaštite naselja.

### **Članak 117.**

U postupku izdavanja lokacijske dozvole ili izrade detaljnog plana uređenja potrebna je prethodna dozvola za sve zahvate unutar zaštićenih cjelina ili u blizini spomenika kulture.

Ukoliko bi se na području obuhvata Općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova naišlo na arheološko nalazište ili nalaze, radove je nužno prekinuti te o navedenom bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja te zaštite nalazišta i nalaza.

### **Članak 118.**

Na jednoj građevinskoj parceli mogu se dozvoliti i dvije stambene građevine kada se radi o očuvanju vrijedne tradicijske kuće uz koju se, na parceli u graditeljsko skladnoj cjelini sa zatečenim ambijentom, može predvidjeti izgradnja nove kuće.

Za svako pojedinačno zaštićeno kulturno dobro kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadna parcela ili njezin povijesni vrijedni dio. Povijesne građevine i spomen obilježja obnavljaju se cjelovito, zajedno s njihovim okolišem: pristupom, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl.

Vrijedne gospodarske građevine izgrađene u naseljima moraju se sačuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u drugu namjenu koja će poslužiti u svrhu predstavljanja i promidžbe tradicijskog graditeljstva ovog kraja.

Spomen biste, spomen obilježja, grobnice i drugi elementi javnih obilježja ne mogu se uklanjati, premještati ili na njima bilo što raditi bez prethodnog odobrenja nadležne službe.

### **Članak 119.**

Zaštićene građevine, memorijalna područja i spomen obilježja kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obavezno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se sve građevine koje su registrirani spomenici kulture.

U budućnosti bi trebalo nastojati, zbog njezine izuzetne povijesne i ambijentalne vrijednosti, zaštititi

Staru župnu crkvu Male Gospe u Dobranjama, koja se nalazi na velikoj srednjovjekovnoj nekropoli stećaka i uvrstiti u Registar kulturnih dobara. Time bi se stekli temelji da se ta vrijedna građevina sustavno održava i sačuva u najvećoj mogućoj mjeri.

Evidentirana kulturna dobra potpadaju pod grupu kulturnih dobara od lokalnog značenja. Odluku o proglašenju zaštićenog kulturnog dobra lokalnog značenja donosi predstavničko tijelo lokalne uprave, a način njegove zaštite utvrđuje se uz prethodnu suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela.

#### Članak 120.

Etnozone unutar zaštićenih kulturnih krajobrazza (pretpostavljene nacionalne i županijske razine značaja)

kao što su naseljeni prostori uz rubove obradivih polja, na području Općine Zažablje, uređuju se stvaranjem mreže naselja u kojima se planskim pristupom revitaliziraju lokalne tradicije. Kako je očuvanje etnoloških vrijednosti neposredno vezano uz očuvanje vitalnosti naselja, potrebno je kroz djelovanje ustanova, zaklada ili fondacija promovirati elemente duhovnosti u kulturnom stvaralaštvu stanovnika etno-zona, a razvoj gospodarskih djelatnosti vezati za radne običaje stanovnika (poljoprivredna proizvodnja, obrt, turizam na seljačkim domaćinstvima).

#### Članak 121.

Na području općine Zažablje evidentirani su sljedeći lokaliteti kulturne baštine:

#### OPĆINA ZAŽABLJE POPIS ARHEOLOŠKIH LOKALITETA

R.B.	NASELJE	POLOŽAJ	RAZDOBLJE	RAZDOBLJE STATUS	
1	2	3	4	5	6
1.	BADŽULA	vrh brda Vijenac	1 gradina	prapovijest	E
2.	BOBOVIŠTE		nekropola sa stećcima	srednji vijek	Ê
3.	BOBOVIŠTE	pokraj puta i gomila pod Križem	nekoliko gomila (među kojima	prapovijest	E
4.	BRESTICA	oko 200 m od Brestice prema jezeru	nekropola sa stećcima, oko 5 komada	srednji vijek	E
5.	BRESTICE	Lušac (Greblje, uz cestu prema Goračićima	nekropola sa stećcima, 12 komada	srednji vijek	E
6.	DOBRANJE	stara župna crkva Male Gospe	nekropola sa stećcima (na kojoj je podignuta crkva 1617.)	srednji vijek	E
7.	GALOVIĆI	iznad sela	nekoliko gomila	prapovijest	E
8.	GALOVIĆI	Gradina	1 gradina	prapovijest	E
9.	GLAVICE	Velika i Mala Gradina	1 gradina (dvojna) 1 gomila	prapovijest	E
10.	GLAVICE	na brežuljcima Glavica	oko 15 gomila	prapovijest	E
11.	GORAČIĆI	Ciganska glavica, iznad Podgrilića	1 gomila	prapovijest	E
12.	GORAČIĆI	Sjegotin (u zaleđu Reljinovca)	1 gomila	prapovijest	E
13.	GORAČIĆI	Ilijina glavica, iznad Ružinih njiva	1 gomila	prapovijest	E
14.	GORAČIĆI	Vidonjske gomile	nekoliko gomila	prapovijest	E
15.	GORAČIĆI	Goračke gomile između Goračića i Galovića	nekoliko gomila	prapovijest	E
16.	GORAČIĆI	Grlić	5 gomila	prapovijest	E
17.	GORAČIĆI	Podgrlić	nekropola sa stećcima	srednji vijek	E
18.	KALOPEROVIĆI	iznad stare župne crkve	nekoliko gomila (vjеровatno 4, među njima i Popova gomila)	prapovijest	E

1	2	3	4	5	6
19.	KLJETINA	na jugozapadnoj visoravni Gradine	7 gomila	prapovijest	E
20.	KUTI	Gavranovi dvori	stari grad ili antički lokalitet	antika	E
21.	KUTI	šire područje	ostaci antičkog naselja pod naplavinom (Bojanovski)	antika	E
22.	MEDAROVINE	Mali Hum	1 gomila	prapovijest	E
23.	MEDAROVINE	Veliki Hum	1 gomila	prapovijest	E
24.	MEDAROVINE	Jejavica	1 gomila	prapovijest	E
25.	MEDAROVINE	uokolo Huma	antički lokalitet	antika	E
26.	MISLINA	Lovorika u Lukama (kod ceste)	antički lokalitet	antika	E
27.	MISLINA	šire područje	antičko naselje (prema Bojanovskom)	antika	E
28.	MISLINA ?	Klačina	antički lokalitet	antika	E
29.	MLINIŠTE	Lovorika - između Mliništa i Kose	ostaci antičkog naselja (Vidović)	antika	E
30.	MLINIŠTE	Veliki Čelin, iznad Vira	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
31.	MLINIŠTE	Vukuša	1 gomila	prapovijest	E
32.	MLINIŠTE	Šćenjivac	2 gomile	prapovijest	E
33.	MLINIŠTE	Brijeg	1 gomila	prapovijest	E
34.	MLINIŠTE,	Bljuštovac (kota 109)	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
	DŽELETINI				
35.	PRISOJE		3 gomile	prapovijest	E
36.	TROJANOVINA	Stara Tlaka	antički lokalitet	antika	E
37.	VIDONJE	šire područje	nekoliko gomila	prapovijest	E
38.	VIDONJE	kod crkve Sv. Liberana	3 gomile	prapovijest	E
39.	VIDONJE	Marin Vijenac (kota 507)	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
40.	VIDONJE	Gradina, jugozapadno od Sv. Liberana, iza brda Poretka	1 gradina, 1 gomila	prapovijest	E
41.	VIDONJE	kod crkve Sv. Ivana Krstitelja (s južne strane)	nekropola sa stećcima	srednji vijek	E
42.	VIDONJE	kužina obitelji Matić	stećak, spolia	srednji vijek	E
43.	VIDONJE	brežuljak Nebojše 8300 m jug.zap. od Žune9, kod granice s Hercegovinom	srednjovjekovna utvrda	srednji vijek	E
44.	ZMIJINA GLAVICA		1 gomila	prapovijest	E
45.	ZMIJINA GLAVICA		nekropola sa stećcima	srednji vijek	E
46.	ŽABE	Sandać gomila - između Dobranja i Vidonja na brdskoj stazi preko Žabe	1 gomila	prapovijest	E
47.	ŽABE	kod Sandać gomile i Adžibegovog vrha	1 gradina	prapovijest	E

### Članak 122.

*Mjere zaštite i očuvanja kulturno – povijesnih cjelina:*

- a) povijesne graditeljske cjeline  
Za graditeljske cjeline povijesnih seoskih naselja, koje su upisane u Registar kulturnih dobara; ili se radi o naseljima za koja je temeljem valorizacije

prostora doneseno rješenje o preventivnoj zaštiti, mjere zaštite su:

- očuvanje povijesne matrice i slike naselja, njegove prostorne organizacije i mjerila;
- očuvanje tradicijske graditeljske strukture i načina građenja;
- očuvanje reljefa i specifičnih obilježja svakog pojedinog naselja, pripadajućeg krajobraza i

autohtonih elemenata pejzaža (šuma, livada, oranica, voćnjaka);

- očuvanje trasa povijesnih komunikacija u naseljima, javnih prostora i prostornih detalja – ograda, zdenaca, raspela, mostića i sl.;
- sprečavanje unošenja neprimjerenih oblikovnih i građevinskih elemenata, njegovanje tradicijskog načina građenja i oblikovanja građevina;
- sanacija i očuvanje preostalih etnoloških građevina, posebno mlinova;
- novu izgradnju mjerilom, tipologijom, materijalima građenja i položajem na parceli prilagoditi tradicijskom načinu izgradnje.

Za sve građevinske zahvate na prostoru zaštićenih naselja i građevinama u tim naseljima, potrebno je u postupku izdavanja lokacijske dozvole ishoditi posebne uvjete, kao i prethodno odobrenje tijela nadležnog za zaštitu kulturnih dobara.

#### b) povijesni sklopovi i građevine

Povijesne sklopove i građevine potrebno je održavati unutar njihovog autentičnog okruženja.

Unutar prostornih međa kulturnog dobra povijesnih sklopova i građevina (graditeljski sklopovi, civilne i sakralne građevine) zaštitu i očuvanje potrebno je provoditi:

- sustavnim održavanjem i sanacijom na temelju odgovarajuće tehničke dokumentacije kojoj kao podloga trebaju prethoditi konzervatorski / restauratorski istražni radovi;
- mogući su manji rekonstrukcijski zahvati, na način da se tim zahvatima ne ugroze izvorna i spomenička svojstva sklopa ili građevina;
- u pravilu očuvati izvornu namjenu, uz mogućnost određivanja druge namjene koja ne zahtijeva bitne promjene graditeljske strukture i prostornih odnosa.

Za sve zahvate potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela.

#### c) etnološka baština

Etnološku baštinu – etnološko područje i građevine, koje su zaštićene kao najkvalitetniji očuvani primjeri tradicijskog načina gradnje, potrebno je:

- sustavno održavati te poduzimati zahvate neophodne građevinske sanacije i konzervacije, uz očuvanje izvornog oblikovanja i graditeljsko-tipoloških karakteristika te autentičnih ambijenata;
- autentičnost oblika i ambijenata moguće je očuvati u okviru etno-sela i uz mogućnost korištenja u turističke svrhe;
- gospodarske zgrade, osobito mlinove-vodenice potrebno je očuvati u autentičnom okruženju i izvornim graditeljskim i tehničkim oblicima, uz mogućnost korištenja u turističko-ugostiteljske svrhe.

Za sve zahvate na zaštićenoj etnološkoj baštini potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela.

#### d) arheološka baština

U cilju očuvanja arheološke baštine potrebno je izraditi sveobuhvatni program istražnih i zaštitnih radova na lokalitetima gdje se zna ili sa velikom sigurnošću pretpostavlja da je pod zemljom skrivena arheološka građa te sustavno provoditi arheološka istraživanja.

Kod građevinskih radova koji zadiru u kulturne slojeve pod zemljom i na označenim arheološkim lokalitetima, potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog tijela.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo.

Po primitku obavijesti iz stavka 1. ovoga članka, a najdulje u roku od tri dana od primitka obavijesti nadležno će tijelo, ako to ocijeni potrebnim, rješenjem odrediti mjere osiguranja i zaštite nalazišta i nalaza, a može donijeti i rješenje o privremenoj obustavi daljnjih radova.

Za vrijeme privremene obustave radova po rješenju iz stavka 2. ovoga članka investitor može podnijeti zahtjev nadležnom tijelu za odobrenje nastavka radova. O ovom zahtjevu investitora nadležno će tijelo odlučiti u roku 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

#### e) memorijalna baština

Stara groblja i grobne građevine u zaštićenim povijesnim seoskim naseljima uz dokumentarnu, povijesnu i ambijentalnu vrijednost, često posjeduju i kulturnu i umjetničku vrijednost, koja se očituje u oblikovanju nadgrobni ploča, križeva i grobnih kapela te je potrebno očuvati matricu i karakteristike uređenja grobova i kapela.

U cilju očuvanja tih vrijednosti nadležno tijelo utvrditi posebne uvjete kod intervencija u povijesnu matricu groblja i pri zahvatima na postojećim građevinama ili kod gradnje novih.

## 9. POSTUPANJE S OTPADOM

### Članak 123.

Na području Županije potrebno je uspostaviti cjeloviti sustav gospodarenja otpadom te što prije usvojiti opredjeljenje o temeljnom principu zbrinjavanja komunalnog i tehnološkog otpada. Osnovni preduvjet za to je potreba što točnijeg utvrđivanja količine i sastava proizvedenog otpada na području Županije.

Prema Projektu sustavnog zbrinjavanja komunalnog otpada u I. etapi realizacije do 2005., funkciju županijskog centra za zbrinjavanje otpada preuzima pet regionalnih odlagališta:

- Dubrovnik i okolica s otokom Mljetom,
- dolina Neretve,
- Pelješac,
- otok Korčula,
- otok Lastovo.

U II. etapi do 2010. otočka odlagališta koristiti će se isključivo kao odlagališta inertnog otpada te za smještaj pretovarne postaje, odlagališta (skladišta) izdvojeno skupljenih vrsta otpada do otpreme na središnje mjesto u Županiji, moguće obrade i sl.

U III. etapi do 2015. nakon izgradnje županijskog centra za gospodarenje otpadom ostala tri regionalna (kopnena) odlagališta imati će istu funkciju.

Ovu odluku mora slijediti i obveza organizacije odvoza otpada od domaćinstava koja treba težiti 100 %-noj obuhvatnosti.

#### **Članak 124.**

Postupanje s otpadom provodit će se sukladno studiji „Zbrinjavanje komunalnog otpada Općine Zažablje”, koju je potrebno izraditi. Na području općine Zažablje sva će se „divlja” odlagališta sanirati te se ne dopušta izgradnja novih odlagališta otpada.

Do izrade studije iz stavka 1. ovog članka primjenjivat će se način zbrinjavanja otpada sukladno zakonskim i podzakonskim aktima te studiji „Zbrinjavanje komunalnog otpada u Dubrovačko-neretvanskoj županiji”.

Na području općine potrebno je provoditi mjere u svrhu odvojenog prikupljanja korisnog i opasnog otpada. Za postavljanje kontejnera za komunalni otpad te sekundarne sirovine (staklo, papir i slično), potrebno je osigurati odgovarajući prostor kojime se neće ometati kolni i pješački promet te koji će po mogućnosti biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili slično.

Građevinski otpad će se odlagati do popunjenja iskopa bivše ciglane i to do poravnania širokog iskopa s okolnim terenom. Po završetku sanacije građevinske jame teren će se isplanirati i staviti u prvobitnu funkciju.

### **10. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

#### **Članak 125.**

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provodit će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

#### **Članak 126.**

Vodo-zaštitna područja dijele se na dvije zone prema stupnju opasnosti od mogućeg zagađenja vode:

- prva zona sanitarne zaštite, zona strogog režima (zona izvorišta, ponora i vodoopskrbnih objekata),
- druga zona sanitarne zaštite, zona strogog ograničenja (uže vodo-zaštitno područje).

#### **Članak 127.**

Prva zona sanitarne zaštite obuhvaća nalazište vode - izvorište, kaptaže, crpilišta, crpne stanice, prostor i

objekte neophodne za pogon, gravitacijske vodove, prostor za održavanje i čuvanje ovih objekata te ponore i ponorne zone s direktnim utjecajem na izvorište.

Područje prve zone sanitarne zaštite obuhvaća najmanje 50 m od mjesta izviranja vode i mora biti ograđeno.

Na području prve zone sanitarne zaštite zabranjena je izgradnja i korištenje bilo kakvih objekata osim onih koji su potrebni za pogon, održavanje i čuvanje crpilišta i vodospreme. Zabranjena je svaka djelatnost koja nije u funkciji zahvaćanja vode.

#### **Članak 128.**

Druga zona sanitarne zaštite obuhvaća područje zaleđa izvora u smjeru sjevera prema dokazanom smjeru dotoka i u smjeru sjeveroistoka pretpostavljenog smjera dotoka vode.

U drugoj zoni sanitarne zaštite dopuštena je izgradnja stambenih, gospodarskih (osim farmi za uzgoj stoke), pomoćnih i poslovnih građevina osim građevina koje koriste i proizvode opasne i štetne tvari odnosno tehnološke vode. Dopuštena je izgradnja prometnih građevina uz posebne uvjete.

U ovoj zoni nije dopušteno iskorištavanje mineralnih sirovina, ispuštanje bilo kakvih otpadnih voda, otrovnih i štetnih tvari, transport štetnih tvari cjevovodima, odlaganje organskih otpadnih tvari, otpadnih tvari iz industrije, zanatske, poljoprivredne proizvodnje i kućanstva te upotreba umjetnih gnojiva, pesticida i herbicida.

#### **Članak 129.**

PPUO Zažablje predviđa se zaštita od bujičnih voda, i to:

- gradnjom i održavanjem sustava potoka i kanala,
- uređenjem i održavanjem zatvorenih kanala uz prometnice te njihovo korištenje kao dio sustava odvodnje oborinskih voda,
- pošumljavanjem i održavanjem zaštitnih šuma na područjima ugroženim bujicama i uslijed toga sklonim eroziji tla.

#### **Članak 130.**

Unutar građevinskog područja, odnosno u njegovoj neposrednoj blizini, ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavale život i rad ljudi.

Potrebno je sustavno kontrolirati sve poslovne i gospodarske pogone te manje zanatske radionice u pogledu mogućnosti onečišćenja zraka, vode i odlaganja otpada.

Otpadne vode iz domaćinstva, u naseljima bez kanalizacijske mreže, moraju se prije upuštanja u okoliš

pročistiti izgradnjom trodijelnih septičkih jama s kontroliranim ispuštanjem u tlo.

Otpadne vode, koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda moraju se, prije upuštanja u kanalizacijski sustav naselja, pročistiti predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne za taj sustav i recipijent.

### Članak 131.

U naseljima te uz prometnice i kanale, kao i u rekreativnim zonama, treba formirati poteze i veće površine zaštitnog zelenila.

## 11. MJERE PROVEDBE PLANA

### 11.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

#### Članak 132.

Na temelju Prostornog plana uređenja općine Zažablje izradit će se sljedeći dokumenti prostornog uređenja:

- a) UPU-a općinskog središta Mlinište
- b) UPU-a naselja Bijeli Vir
- c) UPU-a poslovno servisna zona u Mliništu
- d) PPPPO za planirani Park prirode „Donja Neretva”

Granice obuhvata planova uređenja iz stavka 1. ovog članka dani su u grafičkom prilogu 3.3. »Područje promjene planskih mjera zaštite» u mjerilu 1:25000.

Ostala građevinska područja Općine uređivat će se na temelju izvoda iz ovog plana, odgovarajućih akata izdanih na temelju ovog plana.

Do izrade urbanističkih planova iz stavka 1. ovog članka primjenjivat će se važeći dokumenti prostornog uređenja koji su u skladu s ovim prostornim planom odnosno primjenjivat će se odredbe ovog plana.

### 11.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

#### Članak 133.

Temeljne odrednice organizacije prostora općine Zažablje slijede iz usvojenih ciljeva razvoja u prostoru na županijskoj i općinskoj razini. U cilju zaštite i racionalnijeg korištenja prostora vrši se temeljno razgraničavanje prostora općine na područja pretežito namijenjena izgradnji (građevinska područja, izgrađena i neizgrađena) te negrađevinska područja (samo iznimno i ograničeno građiva).

Ovime se naglašava razlika između pretežito izgrađenih prostora namijenjenih potrebama rasta i razvoja stanovništva i gospodarstva od prostora koje se štiti i održava zbog vrijednih resursa prirodne sredine (šume,

poljoprivredno zemljište, prostori posebnih prirodnih vrijednosti namijenjenih rekreaciji, lokaliteti i zone vrijedne kulturne baštine itd.) i ukupne ekološke ravnoteže. Osim toga i jedno i drugo područje dopušta utvrđivanje prostornih koridora namijenjenih tehničkoj infrastrukturi (promet, elektroopskrba, vodoopskrba telekomunikacije itd.).

Realizacija plana je direktna primjenom provedbenih odredaba kod izdavanja lokacijskih dozvola, odnosno kroz izradu i donošenju dokumenata prostornog uređenja niže razine: urbanističkog plana uređenja i detaljnog plana uređenja.

#### Članak 134.

Područja primjene posebnih razvojnih mjera u okviru obuhvata plana prvenstveno su:

- naselja s demografski nepovoljnim pokazateljima
- poljoprivredne površine
- područja sa slabo razvijenim gospodarstvom

Posebne postavke razvoja koje treba poticati za navedena područja su:

- revitalizacija naselja, gospodarstva i poljodjelstva na realnim osnovama,
- ublažavanje negativnih procesa smanjenja broja stanovništva
- uvođenje permanentnog obrazovanja stanovništva
- poticati razvoj prometnih pravaca, koji osiguravaju razvoj ovog područja i integraciju u prostor općine, Županije i regije
- građevinsko zemljište - osigurati prodaju uređenog građevinskog zemljišta po povoljnijim cijenama
- poticajne mjere za poduzetnike i obrtnike, poljodjelstvo i drugo
- povećanje površina pod vinogradima i voćnjacima (poticaji i subvencije)
- pokretanje razvojnih projekata u suradnji sa susjednim općinama
- ubrzano razvijati sve segmente infrastrukture.

#### Članak 135.

Za zaštitu i sklanjanje ljudi i materijalnih dobara potrebno je osigurati skloništa po opsegu zaštite:

- dopunske zaštite otpornosti 50 kPa
- osnovne zaštite otpornosti 100 do 300 kPa.

Sva skloništa osnovne zaštite moraju biti dvonamjenska i trebaju se koristiti u mirnodobske svrhe u suglasnosti s Ministarstvom unutarnjih poslova i u slučaju ratnih opasnosti trebaju se u roku od 24 sata osposobiti za potrebe sklanjanja.

Broj sklonišnih mjesta u skloništim se određuje:

- za višestambenu zgradu na 50 m<sup>2</sup> razvijene građevinske površine osigurati 1 sklonišno mjesto,
- za poslovne, proizvodne i slične građevine osigurati sklanjanje 2/3 ukupnog broja djelatnika, a za rad

- u smjenama dimenzionirati prema broju djelatnika u najvećoj smjeni,
- za javna skloništa prema procjenjenom broju stanovnika koji se mogu zateći na javnom mjestu.

### 11.3. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

#### Članak 136.

Sve postojeće legalno izgrađene pojedinačne stambene, stambeno-poslovne i gospodarske građevine, a koje su u suprotnosti s namjenom određenom Prostornim planom uređenja Općine Zažablje mogu se adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

Neophodnim obimom rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života i rada smatraju se za:

#### I. stambene, odnosno stambeno-poslovne građevine:

1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevina i krovništva u postojećim gabaritima;
2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) uz postojeće stambene građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevnoj čestici, i to u najvećoj površini od 12 m<sup>2</sup>;
4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine svih etaža, s time da se ne poveća broj stanova;
5. adaptacija tavanskog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u stambeni prostor;
6. postava novog krovništva, bez nadozida kod objekata s dotrajalim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke I. broj 4. ovoga stavka; sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta)
7. ostalo po posebnim zakonima i propisima

#### II. građevine druge namjene (građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):

1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovništva;
2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m<sup>2</sup> izgrađenosti za građevine do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine, odnosno do 16 m<sup>2</sup>+5% ukupne brutto izgrađene površine za veće građevine;
3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevina vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom

- da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima;
- 4. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija;
- 5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture;
- 6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih prometnih površina;
- 7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).
- 8. ostalo po posebnim zakonima i propisima.

#### Članak 137.

Nije dopuštena rekonstrukcija građevina koje svojim postojanjem ili upotrebom ugrožavaju okoliš iznad zakonom dopuštenih vrijednosti, ukoliko se rekonstrukcijom ne otklanjaju izvori negativnih utjecaja.

## 12. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 138.

Radnje za gradnju započete zahtjevom za izdavanje lokacijske ili građevne dozvole u vrijeme važenja Prostornog plana (bivše) općine Metković (Općinski glasnik, br. 5/89) završavaju se u skladu s odredbama i rješenjima tog plana.

Detaljni planovi čija je obveza izrade utvrđena Programom mjera za unaprjeđenje stanja u prostoru („Neretvanski glasnik”, broj 05/06.) moraju se uskladiti sa odredbama i rješenjima ovog Plana.

#### Članak 139.

Odluka o donošenju PPUO Zažablje stupa na snagu danom donošenja i objavljuje se u „Neretvanskom glasniku”.

## 13. ZAKLJUČNE ODREDBE

#### Članak 140.

Prostorni plan uređenja općine Zažablje ("Neretvanski glasnik", br02/07.) koji se sastoji od pisanog i grafičkog dijela, ovjeren i potpisan po predsjedniku Općinskog vijeća općine Zažablje., čuva se: jedan primjerak u arhivu Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, jedan primjerak u arhivu općine Zažablje, jedan primjerak u Zavodu za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije te jedan primjerak u nadležnoj Službi za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Klasa: 350-01/06-01/27

Ur. broj: 2148-06-07-1

Mlinište, 24. veljače 2007. god.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ZAŽABLJE  
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Pavo Vidović, v. r.

- Odjel za gospodarstvo i opće poslove.

#### Članak 5.

U Jedinstvenom upravnom odjelu obavljaju se poslovi iz samoupravnog djelokruga Općine kao jedinice lokalne samouprave, određeni Zakonom, Statutom, odlukama Općinskog poglavarstva i Općinskog vijeća, te drugim propisima.

#### Članak 6.

Jedinstveni upravni odjel može obavljati poslove iz djelokruga državne uprave koji su mu preneseni pod uvjetima utvrđenim zakonom, te poslove iz djelokruga druge jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima utvrđenim sporazumom ili drugim aktom o uređivanju međusobnih odnosa.

#### Članak 7.

Jedinstveni upravni odjel obavlja stručne i administrativno-tehničke poslove u svezi s organiziranjem i pripremanjem sjednica Općinskog poglavarstva i Općinskog vijeća, te druge poslove za potrebe načelnika općine.

#### Članak 8.

Jedinstvenim upravnim odjelom upravlja pročelnik.

#### Članak 9.

Pročelnik organizira obavljanje poslova i skrbi o funkcioniranju Jedinstvenog upravnog odjela, te daje službenicima i namještenicima upute za rad. Pročelnik odgovara Općinskom načelniku i Općinskom poglavarstvu za svoj rad i rad Jedinstvenog upravnog odjela.

### III. SLUŽBENICI I NAMJEŠTENICI

#### Članak 10.

Poslove i zadaće iz djelokruga Jedinstvenog upravnog odjela, ovisno o vrsti i složenosti, stručnoj spremi i drugim uvjetima obavljaju službenici i namještenici raspoređeni na radna mjesta sukladno propisima.

Službenici i namještenici imaju prava i dužnosti propisana zakonom i drugim propisima.

Za svoj rad odgovaraju u slučajevima i po postupku propisanim zakonom, drugim propisima i aktima Općine Zažablje.

#### Članak 11.

Službenici i namještenici dužni su poslove na koje su raspoređeni izvršavati savjesno, uredno i racionalno, pridržavajući se zakona i drugih propisa.

### IV. RADNO VRIJEME

## OPĆINSKO POGLAVARSTVO

28.

Na temelju članka 35. točka 5., i članka 18. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine”, broj broj 33/01., 60/01. i 129/05.), te članka 50. i 51. Statuta općine Zažablje („Neretvanski glasnik”, broj 03/06.), Općinsko vijeće općine Zažablje na svojoj XV. sjednici održanoj 15. travnja 2007. godine, donijelo je

### O D L U K U O USTROJSTVU I DJELOKRUGU JEDINSTVENOG UPRAVNOG ODJELA OPĆINE ZAŽABLJE

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se ustroj Jedinstvenog upravnog odjela Općine Zažablje, njegov djelokrug, način upravljanja, odgovornost, sredstva za rad i javnost rada, te druga pitanja značajna za njegov rad.

##### Članak 2.

Jedinstveni upravni odjel prati stanje u oblastima za koje je osnovan, priprema akte iz tih oblasti, daje stručna objašnjenja iz područja svog rada, te obavlja i druge stručne poslove za potrebe Općinskog poglavarstva i Općinskog vijeća.

##### Članak 3.

Sredstva za rad Jedinstvenog upravnog odjela osiguravaju se u Općinskom proračunu, a sredstva za obavljanje poslova državne uprave ako su prenesena na Općinu osiguravaju se u državnim proračunu.

#### II. UNUTARNJE USTROJSTVO I DJELOKRUG

##### Članak 4.

Jedinstveni upravni odjel ustrojjava se za obavljanje svih poslova iz samoupravnog djelovanja. Organiziran je podjelom na unutarnje jedinice-odjele :

- Odjel za proračun i financije

**Članak 12.**

Raspored radnog vremena tijekom tjedna, kao i početak i završetak radnog vremena upravnih tijela utvrđuje Općinsko poglavarstvo.

**V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 13.**

Općinsko poglavarstvo dužno je raspisati natječaj za Pročelnika jedinstvenog upravnog odjela kada se osiguraju za to potrebna financijska sredstva u proračunu Općine.

**Članak 14.**

Pravilnikom o unutarnjem ustrojstvu - sistematizaciji radnih mjesta uređuju se radna mjesta, broj potrebnih službenika i namještenika s naznakom njihovih osnovnih poslova i zadataka, te stručnih uvjeta potrebnih za njihovo obavljanje. Pravilnik iz stavka 1. ovog članka donosi Općinsko poglavarstvo. Natječaj za prijem službenika i namještenika raspisat će se također po osiguravanju potrebnih financijskih sredstava u proračunu Općine.

**Članak 15.**

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u „Neretvanskom glasniku” - službenom glasilu Općine Zažablje.

Klasa: 023-01/07-01/01

Urbroj: 2148-06-07-1

Mlinište, 15. travnja 2007. g

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ZAŽABLJE  
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Pavo Vidović, v. r.

29.

Na temelju članka 50. i 51. Statuta Općine Zažablje („Neretvanski glasnik”, broj 03/06.), te članka 14. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu Jedinstvenog upravnog odjela Općine Zažablje, Općinsko poglavarstvo Općine Zažablje na svojoj IX. sjednici održanoj 15. travnja 2007. godine, donijelo je

**P R A V I L N I K**  
**o unutarnjem redu i sistematizaciji radnih mjesta**  
**Jedinstvenog upravnog odjela Općine Zažablje**

**I. OPĆE ODREDBE****Članak 1.**

Ovim Pravilnikom utvrđuje se unutarnje ustrojstvo i poslovi koji se obavljaju, način rada i planiranja poslova, ovlasti i odgovornosti službenika i namještenika u obavljanju poslova i zadaća, potrebni broj službenika i namještenika, opis njihovih osnovnih poslova i zadaća sa stručnim uvjetima potrebnim za njihovo obavljanje, te drugi uvjeti vezani za rad Jedinstvenog upravnog odjela Općine Zažablje.

**Članak 2.**

Poslovi Jedinstvenog upravnog odjela Općine Zažablje utvrđeni su Zakonom, Statutom, Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu Jedinstvenog upravnog odjela Općine Zažablje, ovim Pravilnikom te drugim zakonskim i podzakonskim aktima.

**Članak 3.**

Poslove i radne zadatke iz djelokruga Jedinstvenog upravnog odjela Općine Zažablje obavljaju djelatnici Jedinstvenog upravnog odjela u okviru radnih mjesta.

U Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Zažablje utvrđuju se radna mjesta, uvjeti koje moraju ispunjavati djelatnici, odnosno naziv poslova i radnih zadataka s potrebnom stručnom spremom, te opis poslova i radnih zadataka radnog mjesta s brojem izvršitelja.

**II. UNUTARNJE USTROJSTVO****Članak 4.**

Radna mjesta unutar Općine Zažablje sistematiziraju se u okviru Jedinstvenog upravnog odjela kako slijedi:

**JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL**

Jedinstveni upravni odjel sastoji se od:

- Odjela za proračun i financije, i
- Odjela za gospodarstvo i opće poslove.

U Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Zažablje ustrojavaju se slijedeća radna mjesta, broj službenika i namještenika i uvjeti za radna mjesta kako slijedi:

**1. Naziv radnog mjesta: Pročelnik Jedinstvenog upravnog odjela**

Broj službenika: 1

Poslovi na radnom mjestu:

Upravlja radom Odjela u skladu sa Zakonom i drugim propisima, organizira i koordinira rad Odjela, odgovara za zakonito i pravodobno obavljanje poslova i zadaća, rješava najsloženije poslove iz djelokruga Odjela, nalaže obavljanje poslova svakom pojedinom djelatniku po djelokrugu radnog mjesta, određuje koji će djelatnici biti nazočni na sjednicama Općinskog poglavarstva, Općinskog vijeća, sjednicama raznih povjerenstava te drugim sastancima radi davanja mišljenja i informacija te drugih poslova neophodnih za uredan i pravodoban rad Odjela,

a za svoj rad je odgovoran Općinskom načelniku i Općinskom poglavarstvu.

Pročelnika u slučaju odsutnosti zamjenjuje službenik kojeg na njegov prijedlog odredi Poglavarstvo.

Pročelnik Jedinственog upravnog odjela izrađuje izvješće o radu te program rada za narednu godinu.

Pročelnik Odjela obavezan je izvješće o radu kao i godišnji program rada dostaviti Općinskom poglavarstvu do 15. ožujka tekuće godine.

Voditelji Odjela obavezni su izvješće o radu i prijedlog godišnjeg programa za svoj odjel dostaviti Pročelniku do 01. ožujka tekuće godine.

Svaki službenik Jedinственog upravnog odjela dužan je tromjesečno, a najkasnije u roku od 15 dana po isteku tromjesečja dostaviti izvješće o radu u pisanom obliku preko voditelja odjela.

Uvjeti za radno mjesto:

VII/1 stupanj stručne spreme pravnog ili drugog odgovarajućeg smjera, najmanje 1 godina radnog iskustva u struci, položen državni stručni ispit, poznavanje najmanje jednog stranog jezika, poznavanje rada na PC-u.

## A. ODJEL ZA PRORAČUN I FINACIJE

U Odjelu za proračun i financije predviđena su 2 djelatnika koja su raspoređena na slijedeći način:

### 1. Naziv radnog mjesta: Voditelj odjela za proračun i financije

Broj službenika: 1

Poslovi na radnom mjestu:

Odgovoran je za zaprimanje i kontrolu svih knjigovodstvenih dokumenata te za vođenje financijskog knjigovodstva kao i sve poslove s tim u vezi, kontiranje i knjiženje računovodstvene dokumentacije, usklađuje dnevnik, glavne knjige te vodi propisane pomoćne knjige, brine o njihovom čuvanju i odlaganju. Izrađuje izvješća, periodične obračune i završne račune, obavlja poslove u svezi izrade gradskog proračuna, izrađuje izvješća i analize izvršenja proračuna, analizu financijskog poslovanja korisnika gradskog proračuna, te obavlja stalni nadzor naplate gradskih poreza, naknada i drugih prihoda, predlaže i provodi mjere za poboljšanje naplate istih, vrši obračun plaća, bolovanja, vodi evidenciju o isplata, te obavlja i druge poslove po nalogu pročelnika i gradonačelnika.

Uvjeti za radno mjesto:

VII/1 stupanj stručne spreme ekonomskog ili drugog odgovarajućeg smjera, najmanje 1 godina radnog iskustva u struci, položen državni stručni ispit, poznavanje rada na PC-u.

### 2. Naziv radnog mjesta: Računovodstveni referent

Broj službenika: 1

Poslovi na radnom mjestu:

Obavlja poslove analitičkog knjigovodstva proračuna i sve poslove u svezi analitičkog knjigovodstva, kontrolira

pravodobno izvršenje financijskih obveza, zaprima i kontrolira povjerene račune te vrši njihovu likvidaciju, izrađuje izvješće o stanju nepodmirenih obveza i potraživanja, usklađuje analitičku kartoteku sa izvodima FINA-e te obavlja i druge poslove po nalogu voditelja Odjela i pročelnika.

Uvjeti za radno mjesto:

IV/1 ili VI/1 stupanj stručne spreme ekonomskog ili drugog odgovarajućeg smjera, 1 godina radnog iskustva u struci, položen državni stručni ispit, poznavanje rada na PC-u.

## B. ODJEL ZA GOSPODARSTVO I OPĆE POSLOVE

U Odjelu za gospodarstvo i opće poslove predviđena su 2 djelatnika raspoređena na slijedeći način:

### 1. Naziv radnog mjesta: Voditelj odjela za gospodarstvo i opće poslove

Broj službenika: 1

Poslovi na radnom mjestu:

Organizira rad Odjela, obavlja poslove i zadatke gospodarstva i općih poslova, poslove iz oblasti turizma, poduzetništva, trgovine, ugostiteljstva, poljoprivrede, obrazovanja, zaštite okoliša, kulture i sporta, izrađuje planove i prijedloge programa vezanih za gospodarstvo i poduzetništvo, obavlja poslove u svezi sa obrazovanjem i stipendiranjem učenika i studenata, poslove kreditiranja i poticanja gospodarstva, surađuje sa turističkim zajednicama, gospodarskim komorama, udrugama građana, obrazovnim ustanovama, priprema određena izvješća o stanju iz oblasti gospodarstva i drugih društvenih djelatnosti, obavlja i druge poslove po nalogu pročelnika.

Uvjeti za radno mjesto:

VII/1 stupanj stručne spreme pravnog, ekonomskog ili drugog odgovarajućeg smjera, najmanje 1 godina radnog iskustva u struci, položen državni stručni ispit, poznavanje rada na PC-u.

### 2. Naziv radnog mjesta: Administrativni referent

Broj službenika: 1

Poslovi na radnom mjestu:

Obavlja poslove prikupljanja, sređivanja i evidentiranja podataka potrebnih za područje gospodarstva i javnih potreba odnosno poljoprivrede, šumarstva, trgovine, prometa, turizma, ugostiteljstva, skrbi o djeci, obrazovanja, zaštite okoliša, sporta i kulture te obavlja druge poslove po nalogu Voditelja i Pročelnika.

Uvjeti za radno mjesto:

IV/1 ili VI/1 stupanj stručne spreme upravnog ili drugog odgovarajućeg smjera, 1 godina radnog iskustva u struci, položen državni stručni ispit, poznavanje rada na PC-u.

### III. ZASNIVANJE RADNOG ODNOSA I RASPORED DJELATNIKA

#### Članak 5.

Zasnivanje radnog odnosa i raspored djelatnika u Jedinственном upravnom odjelu Općine vrši se prema odredbama Zakona, te aktima Općinskog vijeća i Općinskog poglavarstva.

Slobodna radna mjesta u Jedinственном upravnom odjelu Općine popunjavaju se putem javnog natječaja i oglasa u skladu s aktima Općine Zažablje.

#### Članak 6.

Radni odnos se može zasnovati i s osobom koja ne ispunjava uvjete u pogledu državnog stručnog ispita pod uvjetom da položi državni stručni ispit u roku od godinu dana.

#### Članak 7.

Mogućnost zapošljavanja pripravnika i novih državnih službenika utvrđuje se polazeći od slijedećih kriterija:

- od broja nepopunjenih radnih mjesta
- povećanja poslova u Jedinственном upravnom odjelu.

### IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 8.

Općinski načelnik će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Pravilnika izdati rješenja o rasporedu službenika i namještenika Jedinственного upravnog odjela Općine Zažablje na odgovarajuća radna mjesta za koja ispunjavaju uvjete utvrđene ovim Pravilnikom.

#### Članak 9.

Službenici koji budu raspoređeni na radno mjesto sukladno novom ustroju Jedinственного upravnog odjela Općine Zažablje, a nemaju položen državni stručni ispit, a isti je ovim Pravilnikom predviđen kao uvjet, dužni su ga položiti u roku od 1 (jedne) godine od dana donošenja rješenja o rasporedu.

#### Članak 10.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osam dana od dana objave u „Neretvanskom glasniku“ - službenom glasilu Općine Zažablje.

Klasa: 023-01/07-01/02

Urbroj: 2148-06-07-1

Mlinište, 15. travnja 2007. g.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ZAŽABLJE  
OPĆINSKO POGLAVARSTVO

NAČELNIK:  
Pavo Vidović, v. r

## OPĆINA POJEZERJE

### OPĆINSKO VIJEĆE

30.

Na temelju članka 31. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“, broj 59/01., 26/03.-pročišćeni tekst, 82/04., 110/04. i 178/04.), članka 87. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, broj 33/01. i 60/01.-vjerodostojno tumačenje) te članka 33. Statuta općine Pojezerje („Neretvanski glasnik“, broj 2/06.), Općinsko vijeće Općine Pojezerje na svojoj X. sjednici održanoj 04. travnja 2007. godine donijelo je

#### O D L U K U

#### O KOMUNALNOM DOPRINOSU OPĆINE

#### POJEZERJE

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i način utvrđivanja visine komunalnog doprinosa, te visina komunalnog doprinosa u Općini Pojezerje:

- područja zona za plaćanje komunalnog doprinosa u Općini Pojezerje
- jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po vrsti objekata i uređaja komunalne infrastrukture i po pojedinim zonama, određena u kunama po m<sup>3</sup> građevine
- način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa
- opći uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinim slučajevima može odobriti djelomično ili potpuno oslobađanje od plaćanja komunalnog doprinosa
- izvori sredstava iz kojih će se namiriti iznos za slučaj potpunog ili djelomičnog oslobađanja od plaćanja komunalnog doprinosa

#### Članak 2.

Komunalni doprinosi su novčana javna davanja koja se plaćaju za građenje i korištenje objekata i uređaja komunalne infrastrukture:

- javne površine, nerazvrstane ceste, groblja
- javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos je prihod jedinice lokalne samouprave.

**Članak 3.**

Obveznik plaćanja komunalnog doprinosa je vlasnik građevinske čestice, odnosno investitor i to prije izdavanja akta na temelju kojeg se može graditi.

Obveznik plaćanja komunalnog doprinosa koji ruši ili rekonstruira objekt koji je već priključen na komunalnu infrastrukturu, obavezan je sudjelovati u financiranju građenja objekata i uređaja komunalne infrastrukture razmjerno povećanju površine građevine u odnosu na prijašnju građevinu.

Plaćanjem komunalnog doprinosa vlasnik građevne čestice, odnosno investitor, sudjeluje u podmirenju troškova izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području općine Pojezerje.

**Članak 4.**

Rješenje o komunalnom doprinosu donosi Jedinstveni upravni odjel Općine Pojezerje u postupku pokrenutom po zahtjevu stranke ili po službenoj dužnosti.

**II. ZONE ZA PLAĆANJE KOMUNALNOG DOPRINOSA****Članak 5.**

U Općini Pojezerje utvrđuju se jedna (1) zona za plaćanje komunalnog doprinosa, i to:

I. zona – naselja Otrić-Seoci, Kobiljača, Mali Prolog, Pozla Gora, Dubrave

**III. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA****Članak 6.**

Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa određuje se po m<sup>3</sup> (prostornom metru) građevine koja se gradi ili dograđuje na određenoj građevnoj čestici, te za pojedine zone iznosi:

	I. ZONA
Stambeni objekti	20,00 kn/m <sup>3</sup>
Poslovni objekti	40,00 kn/m <sup>3</sup>

**Članak 7.**

Za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine komunalni se doprinos obračunava po m<sup>2</sup> (četvornom metru) tlocrtne površine te građevine, pri čemu je jedinična vrijednost komunalnog doprinosa za obračun njezine površine po m<sup>2</sup> izražena u kunama jednaka jediničnoj vrijednosti komunalnog doprinosa za obračun po m<sup>3</sup> poslovnih građevina (objekata) u toj zoni.

**Članak 8.**

Visina komunalnog doprinosa utvrđuje se umnoškom ukupnog obujma građevine, odnosno tlocrtne površine otvorene građevine s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa.

**IV. NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA****Članak 9.**

Komunalni doprinos obveznik plaća, u pravilu jednokratno, uplatom na žiro-račun Općine Pojezerje na osnovi rješenja o komunalnom doprinosu, time da obveza plaćanja doprinosu na dan konačnosti rješenja.

Potvrdu o plaćenom ukupnom iznosu komunalnog doprinosa ili uplate prve rate u slučaju obročnog plaćanja, izdaje Jedinstveni upravni odjel Općine Pojezerje.

**Članak 10.**

Na zahtjev obveznika, kod većih iznosa komunalnog doprinosa može se odobriti obročno plaćanje ali tako da se ono plati najkasnije u roku od 12 mjeseci od dana dospijeca obveza komunalnog doprinosa iz članka 4. ove Odluke, uz uvjet da prvi obrok ne može biti manji od 40% ukupne obveze komunalnog doprinosa.

Preostali dio komunalnog doprinosa uplaćuje se u tromjesečnim obrocima uz primjenu zakonske kamatne stope.

**V. OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA****Članak 11.**

U potpunosti se oslobađaju od plaćanja komunalnog doprinosa:

- Općina Pojezerje kad je investitor objekta ili kad je po posebnim propisima dužna izvršiti pripremu zemljišta i osigurati odgovarajuću infrastrukturu
- invalidi Domovinskog rata s drugostupanjskim rješenjem o trajnom oštećenju organizma I., II., III. i IV. skupine
- uža obitelj poginulih i umrlih branitelja Domovinskog rata, kada rješavaju svoje stambeno pitanje.

Djelomično se oslobađaju od plaćanja komunalnog doprinosa:

- investitori koji imaju prebivalište na području općine Pojezerje najmanje zadnjih pet godina i ako su registrirani kao obveznici poreza na dohodak u ispostavi Porezne uprave u Metkoviću, a u cilju smanjenja depopulacije i gospodarskog razvitka općine, visina komunalnog doprinosa utvrđenog u članku 6. ove Odluke iznosi 20% od utvrđenog iznosa.

U ostalim pojedinačnim slučajevima, na traženje obveznika, Općinsko vijeće Općine Pojezerje prema svojoj procjeni može osloboditi obveznika u potpunosti ili djelomično od plaćanja komunalnog doprinosa.

## VI. IZVORI SREDSTAVA U SLUČAJEVIMA OSLOBADANJA OD PLAĆANJA

### Članak 12.

U slučaju oslobađanja od plaćanja komunalnog doprinosa iz članka 11. ove Odluke, sredstva potrebna za izgradnju objekata i uređaja komunalne infrastrukture iz članka 30. st. 1 Zakona o komunalnom gospodarstvu, osigurati će se u proračunu Općine Pojezerje.

## VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Neretvanskom glasniku“ - Službenom glasilu općine Pojezerje.

Klasa: 102-02/07-01/92  
Ur.br. 2148-04/07-03  
Otrić-Seoci, 04.04.2007.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA POJEZERJE  
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Pero Antunović, v. r.

31.

Na temelju članka 10. i 11. Zakona o prostornom uređenju („Nardne novine”, broj 30/94. i 68/98.) i članka 33. Statuta Općine Pojezerje („Neretvanski glasnik”, broj 2/06.) Općinsko vijeće Općine Pojezerje na X. sjednici održanoj 04. travnja 2007. godine, donijelo je

## O D L U K U O DONOŠENJU DOKUMENATA PRAĆENJA STANJA U PROSTORU IZVJEŠĆE O STANJU U PROSTORU ZA RAZDOBLJE DO 2007. GODINE PROGRAM MJERA ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU ZA RAZDOBLJE 2007/20011. GODINE

### Članak 1.

Prihvaća se Izvješće o stanju u prostoru za razdoblje do 2007. godine i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007/20011. godine, za područje

Općine Pojezerje, izrađenim od poduzeća Urban Design d.o.o., Zagreb.

### Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Neretvanskom glasniku” - službenom glasilu Općine Pojezerje, zajedno sa Izvješćem o stanju u prostoru i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

Klasa: 102-02/07-01/93  
Ur.br. 2148-04/07-03  
Otrić-Seoci, 04. 04. 2007.

REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA POJEZERJE  
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK  
Pero Antunović, v. r.

## DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA OPĆINA POJEZERJE

### NARUČITELJ

OPĆINSKO VIJEĆE POJEZERJE

Predsjednik Općinskog vijeća: Nediljko Dominiković  
Pročelnik

Jedinstvenog upravnog odjela: Zdenko Zloić

### IZVRŠITELJ

JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL

OPĆINE POJEZERJE

Pročelnik

: Zdenko Zloić

### u suradnji sa tvrtkom

URBAN DESIGN d. o. o. Z A G R E B

Direktor : Mirjana Horvat, dipl. ing. arh.

Odgovorni referent : Mirjana Horvat, dipl. ing. arh.

Stručna izrada : Mirjana Horvat, dipl. ing. arh.

Stručna suradnja : Damir Šalat, dipl. ing. arh.

: Radovan Muck, dipl. ing. arh.

### SADRŽAJ ELABORATA

#### IZVJEŠĆE O STANJU U PROSTORU OPĆINE POJEZERJE

(za zdooblje do 2007. godine)

Uvodno razmatranje	4
A1 Osnovni podaci i značajke općine	5
A2 Analiza dokumenata prostornog uređenja	19
A3 Analiza provođenja dokumenata prostornog uređenja	28
A4 Ostale mjere nužne za osiguranje optimalnog korištenja prostora	30
A5 Zaključak	31

**PROGRAM MJERA  
ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU  
OPĆINE POJEZERJE  
(za razdoblje 2007/2011)**

	Uvodno razmatranje	33
B1	Procjena potrebe izrade dokumenata prostornog uređenja za područje Općine Pojezerje	35
B2	Izrada, sadržaj i donošenje dokumenata prostornog uređenja	39
B3	Procjena dinamike izrade prostorne dokumentacije	40
B4	Procjena potrebe i razine uređenja zemljišta	41
B5	Izvori financiranja uređenja zemljišta	43
B6	Mjere i aktivnosti za rješavanje bespravne izgradnje	45
B7	Zaključak	46
B8	Završne odredbe	47
B9	Nacrt odluke o donošenju	48

**U V O D N A R A Z M A T R A N J A**

1. Zakonom o prostornom uređenju od 15. 04. 1994. godine („Narodne novine”, broj 30/94.), dopunom istog („Narodne novine”, broj 93 /94.), kao i izmjenom i dopunom Zakona od 12.05.98. („Narodne novine”, broj 68/98.) utvrđene su nadležnosti, prava i obveze jedinica lokalne samouprave u organizaciji i procesu prostornog planiranja .

2. Temeljem članaka 10. i 11. navedenog Zakona, obvezatnu osnovu za izradu dokumenata prostornog uređenja predstavlja izrada i donošenje dokumenata „Izvjješća o stanju u prostoru” i „Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru”

Okvirni sadržaj dokumenta „Izvjješća o stanju u prostoru” dat je u članku 10. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine”, broj 30/94.), koji kaže (citirajući): „ O stanju prostora na području Države, Županije, Grada Zagreba, općina i gradova izrađuje se Izvjješće o stanju u prostoru (u daljnjem tekstu: Izvjješće). Izvjješće sadrži analizu provođenja dokumenata prostornog uređenja i drugih dokumenata, ocjenu provedenih mjera i njihove učinkovitosti na svrhovito gospodarenje prostorom, zaštitu vrijednosti prostora i okoliša, te druge elemente od važnosti za prostor za koji se izrađuje.”

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru (u daljnjem tekstu : Program) utvrđuje se izrada svih dokumenata prostornog uređenja za razdoblje od naredne četiri godine, kao i sadržaj i način donošenja prostornih planova.

3. **Prostor Općine Pojezerje obuhvaćen je u prvom dvogodišnjem razdoblju dokumentima „Izvjješće o stanju u prostoru” (razdoblje do 1997.) i „Program mjera za unapređenje stanja u prostoru ” ( razdoblje 1997/1999.), koje je izradila tvrtka Obala d.o.o. - Split, a usvojila predstavnička tijela Općine Pojezerje 1999. godine.**

4. Temeljem Statuta Općine, a sukladno pozitivnom zakonu, Općinsko Vijeće Pojezerje povjerilo je izradu dokumenta „Izvjješća o stanju u prostoru” i slijednog dokumenta "Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru općine Pojezerje“ za razdoblje od 1997-2007.godine, tvrtki URBAN DESIGN d.o.o, Zagreb, Kneza Mislava 12.

Usvajanjem dokumenata „Izvjješća o stanju u prostoru” i „Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2007/2011.” po predstavničkom tijelu Općine Pojezerje i objavom istih u „Službenom glasniku Dubrovačko-neretvanske županije”, oni stupaju na snagu i postaju temeljem za izradu prostorno-planerske dokumentacije.

**A.1. OSNOVNI PODACI**

Donošenjem Zakona o teritorijalnom ustrojstvu Republike Hrvatske („Narodne novine”, broj 34/93.) definirane su i uspostavljene Županije, Grad Zagreb, općine i gradovi. Shodno tome na dijelu prostora bivše Općine Metković ustrojena je Općina Pojezerje .

Dokument praćenja stanja u prostoru za prethodno razdoblje (Izvjješće o stanju u prostoru do 1996/1998.) analizira prostor, te se ovim Izvjješćem samo nadopunjuje novim podacima i saznanjima .

- Općina Pojezerje je sastavni dio Dubrovačko-neretvanske županije i čini cca 1,88% njene površine i cca 0,84% njenog stanovništva.
- Katastarska površina Općine Pojezerje iznosi 33,50km<sup>2</sup> \*.
- Gustoća stanovništva iznosi 37,52st /km<sup>2</sup>

\* Prema podacima Prostornog Plana Županije Općina Pojezerje zauzima teritorij od 33,50 km<sup>2</sup>

**A.1.1. MINIMALNI POKAZATELJI I OBILJEŽJA OPĆINE**

**A.1.1.1. STATISTIČKI PROSTORNO - PLANERSKI POKAZATELJI**

Kategorije korištenja površina teritorija Općine Pojezerje

Tabela 1

Poljoprivredno Zemljište		Šume		Vode		Građevinska područja		Infrastrukturni sustavi		Ostalo		Ukupno	
Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
1227-	36,62	434-	12,95	0	0	87,4	2,61	174,6	5,21	1310	39,10	3350	100
1292	38,57	486	14,51							1427	42,60		

IZVOR PODATAKA : PPDNŽ

**Osnovni demografski podaci za 1991/2001 na teritoriju Općine Pojezerje**  
tabela 2

N A S E L J A	BROJ STANOVNIKA		BROJ KUĆANSTAVA		BROJ STANOVA	
	1991.	2001.	1991.	2001.	1991.	2001.
<b>Brečići</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Dubrave</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Kobiljača</b>	348	273	99	79	106	94
<b>Mali Prolog</b>	86	55	27	19	29	24
<b>Otrić - Seoci</b>	850	841	181	189	195	195
<b>Pozla Gora</b>	110	64	26	15	44	20
<b>U K U P N O</b>	1394	1233	333	302	374	333

## A.1.2. DEMOGRAFSKI POKAZATELJI NASELJA OPĆINE POJEZERJE

Tabela 3

	NASELJE	1991.	2001.	01/91. index	%
1.	Brečići	0	0	0	0
2.	Dubrave	0	0	0	0
3.	Kobiljača	348	273	-0,785	-21,5
4.	Mali Prolog	86	55	-0,639	-36,1
5.	Otrić - Seoci	850	841	-0,989	-1,1
6.	Pozla Gora	110	64	-0,582	-41,8
	<b>U K U P N O</b>	1394	1233	-0,885	-11,5

IZVOR PODATAKA : DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU - POPISI 1961, 1971, 1991. i prvi rezultati popisa 2001.



DUBROVAČKO- NERETVANSKA ŽUPANIJA PODRUČJE OPĆINE POJEZERJE	POVRŠINA		STANOVNICI				GUSTOĆA NASELJENOSTI	
	km <sup>2</sup>	%	POPIS 1991.		POPIS 2001.		St/km <sup>2</sup>	
			broj	%	broj	%	1991.	2001.
ŽUPANIJA	1782,49	100	126 329	100	123 047	100	70,87	100
OPĆINA	32,60* 33,50**	1,84 1,88	1394	1,10	1233	1,00	42,42	37,52

\* katastarski podatak

\*\* digitalni podatak PPŽ

N A S E L J A	godine								
	1931.	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2001.*
Brečići	0	281	212	214	34	0	0	0	0
Dubrave	0	277	298	306	111	2	0	0	0
Kobiljača	0	26	10	10	281	381	348	273	273
Mali Prolog	150	169	186	192	189	134	86	55	56
Otrić - Seoci	509	513	670	667	794	807	850	841	861
Pozla Gora	810	438	392	334	203	122	110	64	64
U K U P N O	1469	1704	1768	1723	1612	1446	1394	1233	1254

\* prema definiciji stalnog stanovništva iz popisa 1991. godine

	1	2	3	4
Brečići	-	-	-	-
Dubrave	-	-	-	-
Kobiljača	61	24	1	19
Mali Prolog	24	12	3	3
Otrić - Seoci	188	75	29	23
Pozla Gora	29	11	3	2
U K U P N O	302	122	36	47

1. **industrija**
2. **poljoprivreda**
3. **promet iveze**
4. **trgovina**

**Iz navedenih tabela može se konstatirati sljedeće:**

- Prema rezultatima zadnjeg popisa stanovnika u ukupno 6 naselja Općine Pojezerje živjelo je 2001. godine 1233 stanovnika, odnosno 161 stanovnika manje nego 1991. godine ( index 0,885 - smanjenje od 11,5 %).
- Gustoća stanovanja na području Općine Pojezerje gotovo je dvostruko manja od županijskog prosjeka, a od 1953. godine prisutan je stalni pad broja stanovnika. Od ukupno šest naselja dva naselja su bez stanovnika, a sva naselja bilježe pad stanovnika.

- Poljoprivredno stanovništvo činilo je 2001. godine 9,9 % ukupnog stanovništva, odn. 40,3% od ukupnog broja zaposlenih. Općinski centar Otrić-Seoci najznačajnije je naselje po sadržajima i gospodarskom značaju, u kojem je 2001. godine bilo nastanjeno 68 % stalnog stanovništva ukupnog teritorija Općine i 62,3% ukupnog broja zaposlenih na teritoriju Općine.

U tom smislu potrebno je sagledati i stanje u prostoru samog općinskog centra – podaci ukazuju na upravni (politički) i gospodarsko/ funkcionalni značaj. Realizacijom gospodarske zone na području naselja Pozla Gora aktivirat će se dio teritorija u gospodarskom smislu. Također, realizacijom potencijalnih turističkih zona tradicijskog turizma naselja Mali Prolog, Brečići, Dubrave moguć je novi razvoj i aktiviranje naselja koja su ili u stagnaciji ili su već napuštena.

**A.1.3. PRIRODNE OSOBITOSTI I OGRANIČENJA**

Unutar teritorija Dubrovačko-neretvanske županije Općina Pojezerje zauzima sjeverozapadni dio čije teritorijalne granice Općine su: Ploče, Kula Norinska, Splitsko-dalmatinska županija i Republika BIH.

U sastavu Dubrovačko-neretvanske županije Općina Pojezerje sa površinom od 33,5 km<sup>2</sup> (podatak iz PPŽ-a) spada teritorijalno u manje Općine i zauzima svega 1,88 % teritorija Županije.

Teritorij Općine proteže se u smjeru sjeverozapad - jugoistok, u krajnjem sjeverozapadnom dijelu teritorija Županije.

Općinsko središte Otrić-Seoci smješteno je na granici širokog polja Jezero i brdskog topografski strmog terena, a na prometnici za Vrgorac i Kobiljaču.

Široka dolina koja graniči sa oštrom topografijom brdskog kraškog kamenjara osnovna je karakteristika prirodnih datosti. Teritorij je značajno podvrgnut antropogenim utjecajima, te je jedino brdski dio sjevernog dijela općine (Pozla Gora) najvećim dijelom sačuvanih prirodnih datosti.

Na teritoriju Općine možemo razlikovati :

1. Dolinu kraškog polja Jezero koja je u potpunosti pokrivena plantažnim vinogradima i voćnjacima
2. Brdski dio sačuvanih prirodnih karakteristika kamena i oskudnog zelenila, te pojedinih lokacija šuma na padinama
3. uski pojas građevinskih zona naselja na sudaru doline i brdske topografije
4. sela i zaseoci na okolnim brdima

U slikoviti krajobraz brdskog dijela područja skladno se uklapaju grupacije ruralnih kamenih naseobina te tako stvaraju idealnu pozornicu za razvitak seoskog turizma.

Dijelovi teritorija Općine ovim Planom spadaju pod zaštićene prirodne i kulturne krajolike, te se sve aktivnosti na tim područjima reguliraju kroz provedbene odredbe i mjere zaštite ovog Plana.

Kako na klimu utječe opća atmosferska cirkulacija uvjetovana geografskom širinom, utjecajima Panonske nizine i planinskog sustava, te reljef razmatranog područja može se zaključiti da je teritorij Općine relativno zaštićen, posebno rubna područja doline u središnjem dijelu teritorija. Opća karakteristika klimatskih pojava za Dubrovačko-neretvansku županiju je sredozemna, blaga klima s malim brojem i rjetkim brojem snježnih dana, ali obilnijih kišnih dana.

Najznačajniji resursi na području općine su poljoprivredne (cca 38% teritorija su poljoprivredne površine).

Prirodna konfiguracija terena i krški sastav brdskog predjela omogućila je slijevanje vodenih tokova sa brdskog k dijela teritorija Općine prema južnom dijelu gdje je formirana široka dolina smjera sjeverozapad-jugoistok.

Prostor Općine može se podjeliti na dvije osnovne kategorije propusnosti tla: kredni i eocenski vapnenci brdskog dijela i kredni vapnenci kraškog polja Jezero. Formirana je mreža podzemnih voda na bregovitim dijelovima općine, i potočna mreža u dolini polja Jezero, južnog prostora Općine.

Na graničnom južnom djelu teritorija Općine formirana je rječica Matica izrazito meandarskog vodenog toka, koja je djelom regulirana kanalima.

Kraško polje Jezero izrazito je naplavno područje, te je izrađena stidija utjecaja na okoliš za potencijalne lokacije odvodnih kanala. Za sada se ne određuje gdje će biti ispust.

Uz ove primarne tokove nalazimo i izvorišta u brdskom dijelu teritorija Pozla Gore, te najznačajniji izvor u naselju Otrić-Seoci.

Zatečeno stanje vegetacijskog pokrova u direktnoj je ovisnosti o topografiji, petrografskoj podlozi, hidrološkim prilikama, klimatskim karakteristikama podneblja i dugogodišnjem utjecaju korisnika prostora. Razlikuju se dva osnovna biotipa u krajoliku teritorija Općine Pojezerje:

- vegetacija brdsko/bregovitog područja
- vegetacija dolinskog područja

Uz ove osnovne tipove vegetacije znatno se izdvajaju i zelene površine nastale antropogenim utjecajem - u funkciji poljoprivrede i šumarstva.

Razlikujemo postojeće šume i površine kamenjara sa oskudnim niskim zelenilom kao dva osnovna tipa zelenih površina na brdskom području teritorija zahvata Plana, a na višegodišnje kulture vinograda i voćnjaka u dolinskom području polja Jezero.

Prethodno navedena prirodno-geografska osnovna imat će ključnu ulogu u cjelokupnom razvitku, načinu korištenja i zaštite promatranog prostora.

Diferencijacija razmatranog područja može se grubo svesti na prostorno-funkcionalne cjeline kako slijedi:

- Povijesno-tradicionalno ruralno područje naselja Otrić-Seoci sa elementima urbanog
- Ruralna naselja sa elementima urbaniteta na teritoriju obuhvata Općine Pojezerje
- Zaseoci i izolirane nastambe disperzno grupirani na padinama ili vršnim platoima brega
- Zona športa i rekreacije
- Brdsko/kraško područje
- Dolina polja Jezero
- Koridor državne ceste

Jedina značajnija zona izgradnje je područje na graničnom dijelu nizine Jezero i brdskog dijela Općine. Izgradnja je kontinuirana duž prometnice u podnožju brda, ali se nažalost izgradnja opasno približila polju Jezero. Zahtjevi i pritisci za širenjem građevinske zone prema polju i izgradnja već postojećih građevina ugrožava sve više polje Jezero, a istovremeno okolna sela koja se nalaze na donjim kotama pobrđa propadaju i napuštaju se. Revitalizacija ovih područja, obnova tradicijske gradnje ne nailazi na razumjevanje i potporu kod lokalnog stanovništva, iako je stanovanje kvalitetnije na nešto višim kotama (izbjegavanje vlage, povoljne vizure, čisti zrak).

Područje Općine nema drugih značajnijih zona izgradnje izuzev stambene odn. stambeno-poslovne, te objekata javnih i društvenih funkcija.

Stambena izgradnja u nizini (Otrić Seoci i Kobiljača) uglavnom je ruralnog karaktera novije oblikovne šarene lepeze utjecaja svih graditeljskih mogućnosti, materijala, i podneblja. Istovremeno, tradicijska gradnja u kamenu ili je u ruševnom stanju ili je devastirana nespretnim obnavljanjem uz korištenje neprilagođenih novih materijala.

#### **Najznačajnija ograničenja razvoja su :**

- Demografski pad stanovništva i relativno visoka starosna dob

- Nedostatak cjelovite melioracije najznačajnijeg poljoprivrednog resursa polja Jezero
- Relativno slaba prometna povezanost s turističkim destinacijama obalnog područja (gradnjom autoceste može se očekivati izuzetan razvoj prvenstveno turizma)
- Niska razina postojeće izgradnje u smislu ostvarenja standarda stanovanja i urbanog opremanja infrastrukturom (naročito vodoopskrbom i odvodnjom),
- izrazito nekvalitetno oblikovanje novije postojeće izgradnje (za razliku od autohtonih starih kamenih kuća pojedinih naselja i zaseoka)
- potpuni izostanak turističkih i ugostiteljskih (prehrambeno-smještajnih) sadržaja
- propadanje tradicionalnih kamenih građevina
- izostanak evidencije i geodetskih odnosno konzervatorskih snimaka tradicionalne gradnje na području Općine
- Nepostojanje operativno relevantne prostorno-planerske dokumentacije

#### A.1.3. PROSTORNO-RAZVOJNE I RESURSNE ZNAČAJKE

Jedan od najznačajnijih resursa je uzgoj vinove loze, te u malom dijelu uzgoj plantažni voća.

Dakle, okosnicu razvoja čine resursi :

- velike površine vrijednog poljoprivrednog zemljišta (P2)
- povoljne mogućnosti za razvoj tradicijskog eko turizma

#### Poljoprivreda

Kategorizacijom tala ustanovljene su kategorije na području Općine, te je evidentirano dosta vrijednog obradivog tla (P2) u polju Jezero i najviše ostalog obradivog tla (P3) te ostalih šumskih i poloprivrednih površina (PŠ). Detaljna kategorizacija tala izvršena je u prethodnom poglavlju, unesena u kartografski prikaz i prikazane su vrijednosti u priloženoj tabeli namjena površine.

#### Šumarstvo

Na teritoriju Općine šumske površine nalaze se na brdskom sjevernom području, a ukupni teritorij općine pokriven je Programom za gospodarenje šumama. Šumske površine na teritoriju općine Pojezerje spadaju u nadležnost Šumarije Metković.

Teritorij pokriven šumama je gospodarske, zaštitne i posebne namjene, a područje općine pokriveno je većim dijelom gospodarskim šumama hrasta kitnjaka, graba i mjestimično hrasta medunca.

#### Turizam

Obzirom na resurse kako je navedeno u prethodnim poglavljima začudno je da na teritoriju Općine još uvijek nije razvijen turizam niti u najmanjoj mjeri. Sve pogodnosti za razvoj tradicijskog, kulturnog, eko, seoskog, vjerskog, izletničkog turizma postoje, ali obzirom na uslužne i

smještajne sadržaje koji moraju pratiti turizam, a kojih nema (ne postoje smještajni kapaciteti), turizam je ograničen isključivo na eventualni dnevni – izletnički.

- Tradicijski seoski turizam, i eko turizam nije niti u začetku
- Kulturni i vjerski turizam za sada praktički ne postoji
- Izletnički turizam također nije razvijen osim povremenih autobusnih ekskurzija

#### Mogućnosti i ograničenja razvoja

- Iako su resursne mogućnosti relativno dobre, najveće ograničenje razvoju predstavlja ljudski faktor: pomanjkanje inicijative i organizacije, i naravno financijske konstrukcije. Nadalje, demografska stagnacija i što je još negativnije za razvoj, starosna dob korisnika prostora bez kojih nema realizacije vizije, mogla bi znatno usporiti realizaciju planiranog.
- Nepovoljno stanje u demografskom pogledu evidentirano je i kroz popis stanovništva koji ukazuje na cca 11,5 % praznjenja prostora (podaci Državnog statističkog ureda za 2001. godinu). No, obzirom na izloženi potencijal i ovim Planom predloženo korištenje navedenih resursa, za očekivati je da se negativni trend zaustavi, te da dođe do demografske stabilizacije uz blago povećanje broja stanovnika za slijedećih 10 godina.
- Najveći problem koji je dugoročno prisutan je odvodnjavanje polja Jezerokoje predstavlja glavnu razvojnu komponentu cijelog teritorija Općine, a čije se odvodnjavanje obrađuje od 1938. godine i još uvijek nije do kraja riješeno.
- Polje predstavlja jedinstvenu gospodarsku i prostornu cjelinu koja nije dovoljno integrirana s ostalim Općinama
- Evidencija gospodarskih subjekata na teritoriju Općine trenutno ne daje optimističnu sliku, te će biti potrebne snažne poticajne mjere na razini Općine i županije za razvoj male privrede, poljoprivrede, sa seoskim tradicijskim turizmom itd.

Dakle, ograničenja razvoja proizlaze iz neriješenog glavnog problema zaplavljanja polja Jezero, postojeće negativne demografske slike, razvijenosti urbane strukture ruralnih naselja i zaseoka, opće stagnacije gospodarstva, te nedovoljno razvijenog standarda infrastrukturnog opremanja svih naselja izuzev općinskog središta.

#### A.1.4. GOSPODARSKE DJELATNOSTI

Veći dio tvrtki registriranih na teritoriju Općine nalaze se u sklopu naselja Otrić-seoci i Kobiljača, a objekti se nalaze u sklopu mješovite stambeno-poslovne izgradnje. Najznačajniji je pogon vinarije „Vrgorac” koji je smješten na rubu polja Jezero u longitudinalnoj zoni građevinskog područja koja gotovo neprekidno ide po rubu polja.

Nažalost, novija izgradnja duž ruba polja Jezero veoma je loše oblikovne kvalitete.

Izgrađeni su objekti javnih i društvenih funkcija: općinska uprava, osnovna škola, ambulanta, apoteka, matični ured i pošta koji se nalaze u naselju Otrić-seoci.

Građevinske zone su većinom manje od 25 ha, a jedino Općinsko središte formira značajniju građevinsku zonu mješovite namjene. Ostale zone formiraju manja naselja i zaseoke po rijetko naseljenom teritoriju Općine.

#### A1.4.1. PREGLED PRAVNIH OSOBA U GOSPODARSTVU

GOSPODARSKI SUBJEKT	DJELATNOST	NASELJE	BROJ ZAPOSLENIH
VRGORSKA VINARIJA d.o.o. Poslovna jedinica JEZERO	Vinogradarstvo i proizvodnja loznih crijepova	OTRIĆ DEOCI	Cca 70
ANTUNOVIĆ	Zemljani radovi	OTRIĆ-SEOCI	Cca 15
3 TRGOVINE	mješovitom robom I dnevne potrošnje	OTRIĆ-SEOCI	Cca 5
2 UGOSTITELJSKA OBJEKTA	Ugostiteljska usluga	OTRIĆ-SEOCI	4
PEKARNA	Proizvodnja kruha na tradicionalni način pod pekom	MALI PROLOG	2
4 AUTOPRIJEVOZNIKA	Usluge prijevoza	KOBILJAČA OTRIĆ-SEOCI	5
FRIZERSKI SALON	Usluga	OTRIĆ-SEOCI	2
OSNOVNA ŠKOLA "OTRIĆ-DUBRAVE"	Obrazovanje	OTRIĆ-SEOCI	20
PREDŠKOLSKI ODGOJ/VRTIĆ	Odgovj/igraonica	OTRIĆ-SEOCI	1
POŠTANSKI URED OTRIĆ SEOCI	Poštanske usluge	OTRIĆ-SEOCI	1
OPĆINSKA UPRAVA	Lokalna samouprava	OTRIĆ-SEOCI	3

Iz dostavljenih podataka evidentirane su 3 veće tvrtke proizvodnih djelatnosti sa ukupno cca 105 zaposlenih, te cca 17 tvrtki registriranih većinom kao obrt ili dioničko društvo s ograničenom odgovornošću (d.o.o.), sa prosječno 1-5 zaposlenih po tvrtki. Ukupni broj zaposlenih iznosi 302 djelatnika. Djelatnosti su proizvodne, uslužne i trgovačke (proizvodnja vinove loze i sadnica, autoprijevoznika, ugostiteljska djelatnost, trgovine dnevne potrošnje isl.). Iz navedenog može se zaključiti da je privatno poduzetništvo relativno dobro razvijeno u odnosu na broj stanovništva (četvrtina stanovništva je aktivno zaposleno), te da će se kroz planersku dokumentaciju odrediti smjernice razvoja kao i rezerviranje prostora u skladu sa zatečenim aktivnostima.

Obzirom da su neke obrtničke radione u sklopu građevinskih zona pretežito stambene namjene, treba regulirati posebnim odrednicama uređenje prostora na lokacijama postojećih obrtničkih radiona i sličnih sadržaja.

Ograničenje gospodarskog razvoja predstavlja nedostatak komunalne infrastrukture posebice sustava odvodnje otpadnih voda (čime su ugroženi lokalni vodotoci), kao i razina elektro snabdijevanja (dugi 10kV vodovi neprimjerenog presjeka).

#### A.1.5. SUSTAV SREDIŠNJIH FUNKCIJA

Sve općinske, državne i društvene funkcije locirane su u općinskom središtu Pojezerje :

- općinska administracija
- osnovna škola
- pošta

#### A.1.6. PROMETNA INFRASTRUKTURA

##### A.1.6.1 CESTOVNI PROMET

Zatečena mreža prometnica pokriva teritorij Općine Pojezerje, te povezuje sva naselja, ali su prometnice, iako gotovo u cijelosti asfaltirane nedovoljnog profila i standarda.

Prometnice su razvrstane kako slijedi:

1. Autocesta:
  - /Jezero-Kobiljača-Otrić/
2. Državne:
  - D 62 /Mali Prolog-Metković-D9/
  - D 513 /Ploče-Mali prolog/
  - D 222 /D62- Mali Prolog –granica BIH
3. Županijske
  - Ž 6211 /Vrgorac – Otrić-Kobiljača/
4. Nerazvrstane sve ostale ceste

Na teritoriju Općine nalazi se i granični prijelaz II kategorije – Mali Prolog – Crveni Grm.

#### A.1.7. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

##### A.1.7.1. VODOOPSKRBA I ODVODNJA

###### Vodoopskrba

Granica prostornog obuhvata Plana identična je granici teritorijale samouprave jedinice. Unutar Dubrovačko-neretvanske županije područje Općine Pojezerje utvrđeno je kao prostor jedinice lokalne samouprave na nivou općine.

Opskrba vodom osigurana je iz vodoopskrbnog sustava Butina koje se nalazi na području grada Vrgorca. Na cijelom teritoriju općine položen je samo jedan cjevovod  $\varnothing 150$  na području naselja Otrić-Seoci i Kobiljača. Današnje stanje vodoopskrbe na području općine Pojezerje je nezadovoljavajuće sa aspekta cjelovitosti i funkcionalnosti tehničkog stanja vodoopskrbne mreže i prisutnih vodoopskrbnih objekata na njoj.

#### **Odvodnja otpadnih i oborinskih voda**

Današnje stanje u pogledu odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda na području općine Pojezerje u potpunosti je nezadovoljavajuće. Tome postoji svakako više razloga, a jedan od osnovnih je pomanjkanje sredstava za realizaciju programa izgradnje kanalizacionih sustava i uređaja za pročišćavanje.

Na području Općine nema izgrađene kanalizacione mreže.

Otpadne vode se uglavnom sakupljaju u neprikladne septičke jame ili se ispuštaju direktno u meliorativne kanale ili kanale uz prometnicu.

#### **Uređenje režima voda i zaštita od poplavlivanja, bujica i erozija**

Na teritoriju Općine najznačajniji zahvat predstavlja polje Jezero koje je izloženo ljetnim sušama i poplavlivanjem u jesenskom, zimskom i proljetnom periodu.

Južnom granicom teritorija Općine u zoni polja Jezero teče rječica Matica koja je uvrštena u I. kategoriju vodotoka. Hidromelioracija koja je većim djelom izgrađena kanalima odtjecište suvišne vode i tako pretvara poljoprivredne površine u prvu kategoriju tala (P1 i P2). No, još uvijek nije dovoljno pokriveno polje, a najznačajniji odtetni kanal/tunel koji bi odveo suvišne vode u recipijent još nije lociran. Studijama se razmatraju 4 varjante i podvarjante rješenja što se tiče prvenstveno i šire zone – Vrgoračkog polja koje je u odnosu na polje Jezero u depresiji (20-28 m.n.m.).

#### **A.1.7.2. ELEKTROOPSKRBA**

Sva naselja općine Pojezerje pokrivena su elektroenergetskom mrežom, a najveći distributer električne energije je DP „Elektra“ Metković.

Postojeći nadzemni vodovi 10(20) kV dobro su pozicionirani područjem općine i omogućavaju interpolaciju novih distributivnih TS 10(20)/0,4 kV.

Na području općine Pojezerje realizirana je relativno stara nadzemna mreža 10(20)kV na stupovima vodičima Al/Fe.

Sve TS su za potrebe široke potrošnje i poslovnih sadržaja. Razmještaj postojećih TS je zadovoljavajući, ali će biti potrebno dodatno planirati TS 10(2)/0,4kV za zone gospodarske i turističke namjene.

Područje zapadnog dijela općine Pojezerje (naselja Otrić-seoci, Kobiljača i Mali Prolog) redovno se napaja električnom energijom iz TS 35/10 kV Vrgorac instalirane snage 2 x 4 MVA, a ista se napaja iz TS 110/10/35 kV Ljubuški, Republika Bosna i Hercegovina, instalirane

snage 20 MVA preko odgovarajućeg dalekovoda 110 kV pod naponom 35 kV. Istočni dio općine (naselja Pozla Gora, Jakići i Dominikovići) se napaja iz TS 35/10 kV Metković 2, instalirane snage 2 x 4 MVA, a ista se napaja kabelom 35 kV iz TS 110/35 kV Opuzen, instalirane snage 2 x 40 MVA.

#### **A.1.7.3. JAVNA RASVJETA**

Javna rasvjeta u naseljima općine izvedena je u manjem opsegu uz glavne ulice i to stupnim svjetiljkama sa žaruljama VTFE 250W i 125 W s međusobnim razmakom od cca 60 do 90 m. Ovaj dio javne rasvjete ne zadovoljava te je potrebno njezino proširenje i zamjena modernijim rasvjetnim svjetiljkama koja su ekonomičnija sa kvalitetnijim svjetlotehničkim rješenjima.

#### **A.1.7.5. TELEKOMUNIKACIJE**

Područje općine Pojezerje, osim u pogledu tranzitnog TK prometa nema neko značajno mjesto u pogledu TK infrastrukture višeg ranga. Njenim područjem prolaze TK vodovi, simetričnog tipa, koji predstavljaju samo segment pristupnih veza sjevernog dijela Dubrovačko-neretvanske županije, a koji gravitira matičnoj TK centrali instaliranoj na području grada Dubrovnika. Optički TK kapaciteti, osim u tranzitnom prometu povezuju udaljeni pretplatnički stupanj s nadređenom TK centralom.

Postojeći magistralni vod položen je iz teritorija susjedne Splitsko-dalmatinske županije do područne centrale koja se nalazi u naselju Otrić- Seoci.

Ovi telekomunikacijski uređaji, svojim pružnim tj. distribucijskim TK kabelima, povezuju žitelje naselja oko Otrić- Seoca na javnu telekomunikacijsku mrežu.

Što se tiče pokretne TK mreže područje općine Pojezerje zadovoljavajuće je pokriveno signalom mobilnih komunikacija iako na svojem teritoriju nema bazne postaje mobilnih komunikacija.

Sukladno gore navedenom može se zaključiti da je čitavo područje Općine Pojezerje relativno zadovoljavajuće povezano s javnom nepokretnom i pokretnom TK mrežom. Na području općine Pojezerje ne postoje bazne postaje pokretne TK mreže. Eventualnu izgradnju bazni postaja mobilne TK mreže odredit će uprava HT-a, VIP ili nekog drugog potencijalnog koncesionara mobilnih komunikacija.

#### **A.1.9. ZAŠTITA OKOLIŠA**

Problemi zaštite okoliša na ovom području prije svega su odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, a donekle i erozivni procesi.

Sakupljanjem komunalnog otpada obuhvaćena su sva domaćinstva, gospodarske djelatnosti i javni sadržaji a otpad se odvozi na deponiju izvan područja Općine. Teritorij Općine nije opterećen radikalnim zahvatima u prostoru odn. terenu, a to se posebno odnosi na lokalitete sjevernog dijela Općine.

Vrijedni dijelovi prirode i kulturno povijesne baštine Zakonom su zaštićeni, a ovim Prostornim planom uređenja Općine određena su posebna ograničenja njihovog korištenja.

Poljoprivredno tlo nalazi se u polju Jezero i gotovo u potpunosti je obrađeno. Nešto napuštenih vinograda nalazi se na južnim obroncima Dubrave, Pozla Gore i iznad naselja Otrić-seoci.

Za teritorij Općine Pojezerje izrađena je Osnova i Program gospodarenja šumama, a manji dio površina pod šumama je u državnom vlasništvu.

Slivno područje izvorišta vode koje se koristi za javnu vodoopskrbu mora biti zaštićeno od onečišćenja i svih utjecaja koji mogu smanjiti ispravnost i izdašnost izvorišta. Zaštita se provodi u skladu sa županijskom i općinskom odlukom o zaštiti izvorišta, kojom se utvrđuju vodozaštitne zone izvorišta i režimi zaštite po zonama.

Na teritoriju Općine Pojezerje kao najvažnije potencijalno crpilišta je Vir čiju izdašnost bi trebalo ispitati u smislu sekundarnog iskorištavanja (navodnjavanje, tehnološke vode itd.).

Na području Općine Pojezerje potrebno je osigurati visoki stupanj pročišćavanja otpadnih voda što je naročito važno zbog male mogućnosti prijemnih recipijenata. Za gospodarske zone potrebno je osigurati pročišćavanje otpadnih voda u krugu vlastite lokacije minimalno do nivoa kvalitete komunalnih otpadnih voda. Ovo naročito zbog blizine polja Jezero gdje ne smije doći do otečanja onečišćenih voda. Planom su predviđeni pročišćivači na lokaciji Otrić-Se

Zaštita zraka regulirana je konkretnim mjerama i propisima u smislu osiguranja dozvoljenih vrijednosti emisija spojeva onečišćivača i uklanjanje izvora onečišćivača zraka. Za sada nije ustanovljen niti jedan snažniji izvor zagađenja zraka na teritoriju Općine.

Postupak građenja objekata mora poštivati uvjete projektiranja i građenja kojima se sprečava daljnja erozija tla, stvaranje bujičnih oborinskih voda, te mogućnosti destabilizacije tla i stvaranja klizišta.

#### **A.1.10. GROBLJA**

Zone groblja za ukop domicilnog stanovništva koja se nalaze na prostoru naselja Kobiljača (Gospa Jezerska), Mali Prolog (Ćiril i Metod), Otrić-Seoci (Sv. Nikola) i Pozla Gora (Mala Gospa). Potrebno je razmotriti izgradnju mrtvačnice i proširenje groblja u Otrić-Seocima .

#### **A.1.11. GRAĐEVINSKA PODRUČJA**

Obzirom na najnovije privremene rezultate popisa stanovništva, (demografsko stanje na teritoriju općine ukazuje na alarmantnu situaciju – gubitak od cca 12% u deset godina), potrebno bi bilo značajno smanjiti planirane građevinske zone u odnosu na prethodni prostorni dokument Prostorni plan općine Metković u čijem je sastavu bila općina Pojezerje.

Općinsko središte Otrić-Seoci relativno je gusto naseljeno naselje, te je potrebno maksimalno moguće proširiti građevinsku zonu mješovite stambeno-poslovne namjene. Isto se odnosi i na naselje Kobiljaču gdje je također potrebno proširiti građevinske zone. Obzirom da je topografija terena u većem dijelu izrazito dinamična (gotovo okomite kamene stijene prelaze u ravni dio polja

Jezero) biti će potrebno proširenje građevinskih zona duž prometnice koja graniči između polja Jezero i postojeće izgradnje odn. stjenovitog terena.

Također, biti će potrebno proširiti i prenamjeniti napuštena sela i zaseoke na području Općine, a što se naročito odnosi na naselja koja prema zadnjem popisu stanovništva (2001. godine) nemaju registrirano niti jednog stalnog stanovnika.

Nadalje, potrebno je razmotriti širenje građevinskih zona i njihovu namjenu obzirom na koridor autoceste koja će prolaziti teritorijem Općine i na taj način otvoriti nove razvojne mogućnosti naročito u smislu turističko-ugostiteljskih djelatnosti.

Isto tako, za očekivati je da će se pokretanjem turizma vraćati domicilno stanovništvo i vjerojatno doseljavati nešto novog stanovništva iz slabije razvijenih i manje atraktivnih područja, naročito nakon izgradnje autoceste.

#### **A.1.11.1. GRAĐEVINSKE STRUKTURE I OBJEKTI JAVNE NAMJENE**

Obzirom da nema kartiranih podataka za lokacije građevinskih struktura izvan naselja, Prostornim planom uređenja općine utvrdit će se građevinske strukture izvan građevinskih područja (gospodarske zone, turističke zone isl.).

Formirane su gospodarske zone na području općinskog središta Otrić-Seoci i na području naselja Kobiljača, a biti će potrebno proširenje postojećih zona i otvaranje nove zone na lokaciji uz državnu cestu, a na području teritorija naselja Pozla Gora.

Objekti javne namjene nalaze se na teritoriju naselja Otrić Seoci, a moguće je razmotriti potrebu izgradnje vrtića, dječijeg igrališta i staračkog doma.

#### **A.2. ANALIZA DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA**

##### **A.2.1. DOKUMENTI PRAĆENJA STANJA U PROSTORU**

###### **A.2.1.1. DOKUMENTI NA RAZINI ŽUPANIJE**

- **Izvjешće o stanju u prostoru Dubrovačko-neretvanske županije**
- **Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Dubrovačko-neretvanske županije** (Županijski zavod za prostorno uređenje - Dubrovnik, 2001.)

U svrhu osiguranja kontinuiteta procesa uređenja prostora navedenim Dokumentima utvrđuje se stanje dosadašnjeg uređenja prostora kao i ciljevi za buduće uređenje.

Oni predstavljaju, vrlo solidnu i stručnu osnovicu za izradu prostornih planova na razini Županije, ali i gradova i općina.

Navedeni dokumenti su vrlo dobar i sistematiziran izvor informacija i podataka o stanju i djelatnostima u prostoru Županije. Nastavno, oni su kroz to vrlo korisni i biti će dobra osnovica za izradu prostornih planova svih razina u Županiji.

Dokument Izvješća o stanju u prostoru Županije obrađuje teritorij Općine Pojezerje i daje osnovne podatke o prostornom uređenju, kao i pregled izrađene prostorne dokumentacije, kako zakonski valjane tako i one koja je stavljena van snage.

U međuvremenu se Uredbom produljio rok valjanosti prostorne dokumentacije), te tako su i dalje zakonski na snazi svi prostorni planovi doneseni nakon travnja 1986. uz uvjet da su provedbene odredbe objavljene u službenom glasilu. Za područje općine Pojezerje navedena Uredba relevantna je za cjelokupnu prostornu dokumentaciju.

Dokumentom Programa mjera na razini Županije utvrđena je prostorna dokumentacija koju je potrebno izraditi u slijedećem dvogodišnjem razdoblju, te je određena izrada prostornog plana za sve općine koje su bile u sastavu općine Metković .

Prema navedenim naseljima za koje se Programom utvrđuje izrada Urbanističkog plana uređenja, za naselje Pojezerje predviđena je izrada UPU-a, a predviđa se i izrada Detaljnog plana uređenja općinskih središta.

#### A.2.1.2. DOKUMENTI NA RAZINI OPĆINE

- **Izvješće o stanju u prostoru do 1997. godine**
- **Program mjera za unapređenje stanja u prostoru 1997/1999**  
(OBALA , Split 1997.)

**1997. godine izrađen je dokument praćenja stanja u prostoru koji je obradio samo pojedine segmente stanja u prostoru. Ovim dokumentom obrađuju se svi segmenti i saznanja, te novi podaci kao i analize svih dokumenata prostornog uređenja koji su na snazi . Navedeni dokument detaljno analizira problematiku rješavanja zamočvarivanja polja Jezero odteretnim kanalima, ali se ni danas još nije utvrdio način i lokacija odvodnjavanja.**

**Najveći nedostatak ovog Izvješća je potpuni izostanak detaljne analize stanja u prostoru u svim segmentima: od izgrađenost, namjene i korištenja prostora, prirodnih i antropogenih datosti, infra-struktur, zaštite itd. No, izrazito je dobro obrađena analiza prostorne dokumentacije nasnazi (PPO b.o. Metković), kao i problematika vezana uz melioracijski sustav polja Jezero.**

Ovim izvješćem o stanju u prostoru obrađuju se svi segmenti zatečenog na području teritorija Općine Pojezerje.

**U proteklom razdoblju od 1997. godine za teritorij općine Pojezerje nije se izradila niti jedna prostorna dokumentacija predviđena Programom mjera 1997/1999., te je potrebno hitno ubrzati aktivnosti oko izrade planova čija će se izrada predvidjeti Programom mjera za razdoblje do 2011. godine.**

Zbog nedovoljno preciznog određenja sadržaja u Zakonu o prostornom uređenju, te izostavljanju tih dokumenata iz Pravilnika o sadržaju („Narodne novine”, broj 106/98.) razmatrani Dokumenti prve generacije bili su po svojoj strukturi, sadržaju i ciljevima vrlo različiti, ovisno o izrađivaču. Istraživanja u pronalaganju optimalne

strukture i metodologije su znatno smanjila različitosti u dokumentima druge generacije.

Zbog važnosti tog procesa i materije, bilo bi poželjno da se resorno Ministarstvo oglasi pravilnikom o izradi i sadržaju dokumenata praćenja stanja u prostoru.

#### A.2.1.3. INFORMACIJSKI SUSTAV I MONITORING STANJA U PROSTORU

Za razvoj i organizaciju učinkovitog sustava uređenja prostora i prostornog planiranja, neophodna je osnovica informacijski sustav stalno punjen novim podacima o prostoru, kao i na njega vezani sustav monitoringa – praćenja svih događanja u prostoru.

Taj problem se može riješiti samo na razini cijele Države umreženjem terminalnih jedinica do nivoa općine.

Postupkom umreženja biti će moguće unositi dnevne promjene stanja u prostoru kao i trenutno operativno korištenje podataka čija je dostava vremenski i fizički otežana (papir kao medij).

U Općini Pojezerje taj proces je na samom početku i može se zaključiti da njegov razvoj tek slijedi.

#### A.2.2. PROSTORNA DOKUMENTACIJA NA SNAZI

Cjelovita analiza dokumenata prostornog uređenja na razini prostornog plana općine (Prostorni plan (bivše) općine Metković), nije detaljno prezentirana u prethodnom dokumentu Izvješća donešenom 1997. Godine (Obala d.o.o. Split), te će se u ovom Izvješću analizirati u mjeri u kojoj su bili dostupni materijali za analizu (dio PPO-a b.o. Metković dostavljen je na uvid Urban Design-u za potrebe izrade Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje, kao i relevantna dokumentacija nastala u proteklom razdoblju i dokumenti koji su još uvijek na snazi.

##### 1. Strategija Prostornog Uređenja Republike Hrvatske

Izrada: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja,

Zavod za prostorno planiranje

Donešeno : Hrvatski državni sabor, 1997.

##### 2. Program Prostornog Uređenja Republike Hrvatske

Izrada: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja,

Zavod za prostorno planiranje

Donešeno : Hrvatski državni sabor, 1999.

##### 3. Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije

(Županijski zavod za prostorno uređenje - Dubrovnik, 2003)

##### 4. Prostorni plan (bivše) općine Metković

Službene novine ZOZ broj 18/80.,

Službene novine općine Zlatar br.4/92.

#### A.2.2.1. STRATEGIJA PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE

/Izrada : Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja  
Zavod za prostorno planiranje,  
Zagreb, 1997.

#### PROGRAM PROSTORNOG UREĐENJA REPUBLIKE HRVATSKE

/Izrada : Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja  
Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, 1999.

**Strategija prostornog uređenja Republike Hrvatske** temeljni je prostorni dokument koji određuje dugoročne ciljeve prostornog razvoja i osigurava prostorno-planske preduvjete proizašle iz sveukupnih društvenih, gospodarskih i socio-kulturoloških promjena na teritoriju Države.

**Program prostornog uređenja Republike Hrvatske** utvrđuju se mjere za provođenje ciljeva utvrđenih Strate-gijom, te smjernice, kriteriji i prioriteti za ostvarenje zadanih postavki prostornog uređenja.

Osnovna značajka i cilj dokumenata prostornog uređenja na razini Države je utvrđivanje globalne koncepcije prostornog razvoja i uređenja, koordinacija i sintetiziranje odrednica sektorskih strategija i programa razvoja, kao i koordinacija prostornih planova županija i Grada Zagreba.

Globalna strategija prostornog uređenja predpostavlja teritorijalno ograničavanje širenja velikih središta , kao i građevinskih zona obalnih zona, te razvijanje manjih središta i zaleđa. Ovakav koncept zahtjeva zaokret , kako u gospodarskom programu tako i cjelokupnoj infrastrukturalnoj i drugoj logistici.

Dokument obrađuje demografska kretanja i prognoze, procese urbanizacije, gradove i održivi razvoj, sustav središnjih naselja i u skladu sa navedenim određuje strateške ciljeve i smjernice razvoja. Također, donosi prijedlog mjera za ruralna područja i naselja.

**Gospodarski sustavi i društvene djelatnosti sektorski su obrađeni, a turistička djelatnost analizirana je u smislu nove profilacije i napuštanja dosadašnjeg modela teritorijalne isključivosti ( obalni pojas). Revitalizacijom kulturnog identiteta, promoviranjem eko-prostora kao strateškog resursa hrvatskog turizma uz obvezu provedbe posebnog režima zaštite, određivanjem granice nosivosti kapaciteta odn. aktivnosti , razvojem infrastrukturne opremljenosti , te konačno - određenjem primjerene ponude moguće je hrvatski turistički proizvod značajnije uvažiti u valorizaciji ukupnog gospodarstva Hrvatske gotovo na cijelom teritoriju Lijepe naše.**

Posebno je obrađen segment zaštite okoliša, te prirodnih i kulturnopovijesnih vrijednosti prostora, a navedena su sva zaštićena područja.

Programom prioriternih mjera i aktivnosti za provođenje Strategije osigurava se globalni pristup uređenja prostora na nivou lokalne samouprave.

Obveze izrade dokumenata uređenja prostora svih razina postavljena je u nove operativne okvire informacijskog, digitalnog sustavnog praćenja prostora, kako na nivou Države, tako i na nivou lokalnih samoupravnih središta (simultano praćenje prostora).

Sva poglavlja popraćena su kartografskim prikazima.

**Dubrovačko-neretvanska županija svrstana je u županije Južne Hrvatske, koncentracije gospodarstva, turizma, kulturnih institucija I zaštićene graditeljske baštine.**

Planiranje cjelovitih sustava odnosi se na veliku državnu i međudržavnu infrastrukturu, razvitak i ulogu većih gradova u sklopu koncepta urbanizacije prostora, uravnoteženje urbane koncentracije i nerazvijenih zona, sustavne mjere unapređenja okoliša s osobitom pažnjom na uređenje i zaštitu voda, odvodnju i otpad.

**Analiza i ocjena tih dokumenata s aspekta Općine Pojezerje moguća je samo globalno i načelno s obzirom na velike razlike u planskim razinama i mjerilima.**

**Može se utvrditi da se planiranje prostornog razvoja i uređenje Općine može temeljiti na osnovnim konceptualnim odrednicama za cijelu Državu i njezine makro regionalne cjeline: planska usmjerenja regije odnose se na iskorištenje specifičnosti i resursa, očuvanje prirodnog okoliša u rekreacijskoj funkciji, razvitak kontinentalnog turizma vezanog na prirodni krajolik, kulturnu baštinu, zdravstvo i specifičnu eko ponudu.**

Strategijom su utvrđeni prioritetni ciljevi (integracija sa cjelokupnim teritorijem, obnova devastiranih objekata, poticanje razvitka funkcija, prenamjena napuštenih zona) i smjernice razvitka (razvitak nacionalnog i lokalnog gospodarstva, razvijanje funkcija temeljem vrednovanja svih resursa, razvijanje temeljem kooperacijskog odnosa sa drugim dijelovima Hrvatske).

Pripadnost naselja na teritoriju Općine Pojezerje općem problemskom okviru razvoja ruralnih područja, dodatna je smjernica za prostorni razvitak teritorija. **To podrazumjeva plansko usmjerenje interesa na individualiziranje poljoprivrede i stočarstva do nivoa obiteljskog gospodarstva uz pažljivo korištenje prostora izvan građevinskog područja, maksimalno stvaranje prirodnih rezervata naročito vrijednih krajobraza, obnavljanje I prenamjenu kulturno-povijesno vrijednih napuštenih naselja I zaseoka I obavezu provođenja svih mjera zaštite okoliša do razine odgovornosti lokalne samoupravne jedinice.**

Demografski faktor u smislu socioekonomske preobrazbe jedan je od bitnih elemenata na kojem će se temeljiti daljnje smjernice razvoja, koje će, u svakom slučaju, nastojati zaustaviti mehaničku i prirodnu depopulaciju ruralnih naselja.



#### A.2.2.2. PROSTORNI PLAN DUBROVAČKO- NERETVANSKE ŽUPANIJE

Izrada : Županijski zavod za prostorno uređenje,  
2003.

U cjelini, Plan je izuzetno koristan kod izrade prostornih planova Općina jer daje sve neophodne osnovne podatke koji se mogu nadopunjavati tijekom izrade nižih planova. Konačno je prostor Županije sistematski „pospremljen” na svim razinama. Nadalje, PPŽ daje globalne smjernice razvoja Županije u cjelini, kao i pojedinih Općina u njenom sastavu.

Prema pokazateljima proizašlim iz dokumenta razvoj turizma temeljen je na turizmu za odmor i rekreaciju u obalnom i otočnom području, kulturno-povijesnim lokalitetima, vjerskom turizmu, lovnim područjima, seoskom turizmu, kongresnom turizmu, te rekreativno-izletničkom turizmu. U toj klasifikaciji i teritorij Općine Pojezerje može se prvenstveno valorizirati kao prostor za odvijanje kulturnog, vjerskog, seoskog i izletničkog turizma.

Prostorni plan Županije izuzetno je dobro pokrio prostor i otvorio niz potencijalnih smjernica i rješenja razvitka pojedinih gradova i općina, a istovremeno ostavio dovoljno prostora lokalnim samoupravnim jedinicama da same odlučuju o svojoj sudbini.

Razvojne smjernice Dubrovačko-neretvanske županije u cjelini određene su Prostornim planom županije, kojim se svi oblici turizma, te uz to prateća poljoprivreda stavljaju u prioritetne smjernice razvoja.

Teritorij obiluje resursima pogodnim za turizam, lokacijama kulturno-povijesne baštine, lokacijama za razvoj eko- poljoprivrede sa seoskim turizmom itd.

Plan je zacrtao magistralnu infrastrukturu prometa i distribucije energetike, ali istovremeno dovoljno prostora za razvoj svih jedinica lokalne samouprave.

Za područje Općine Pojezerje Prostorni plan Županije odredio je koridor autoceste koji je kasnije korigiran slijedno dostavljenim podacima i usaglašavanju sa javnom ustanovom Hrvatskim Autocetama. Također, Prostornim planom Županije utvrđen je cjelokupni teritorij Općine kao zaštićeni kulturni krajolik.

Određeni su infrastrukturni koridori i naznačena obveza rješavanja odteretnih kanala sa polja Jezero.

Obzirom da je Općina relativno na margini interesa Županije koja obiluje značajnom problematikom obalnog i otočnog pojasa, te Gradom Dubrovnikom kao najznačajnijim odrednicama razvoja Županije biti će potrebno Prostornom dokumentacijom na razini Općine odrediti kriterije i smjernice razvoja u skladu sa prethodno izloženim prirodnim i antropogenim resursima.

#### A.2.2.3. PROSTORNI PLAN b.o. METKOVIĆ SA IZMJENAMA I DOPUNAMA

Izrada: Urbanistički zavod Dalmacije , 1982.,  
1989.

Novi geoprometni položaj Županije potenciran osamostaljenjem Hrvatske (međudržavna granica) zahtjeva

preispitivanje postavki prostornih planova i korigiranje infrastrukturnih zahvata u smislu Strategije i Programa prostornog uređenja Hrvatske.

Postavljeni su ciljevi i zadaci prostornog razvitka na razini Općina i gradova, a to su ciljevi čijim ostvarenjem se postiže optimalna prostorna iskoristivost, za što se predviđa adekvatna infrastrukturna opremljenost. Vremenski obuhvat Plana predpostavlja ciljanu godinu cca 2000. godinu, te je već i sama ta činjenica dovoljna da operabilnost Plana dovede u pitanje.

- Ovim se planom razmatrala mogućnost stvaranja podcentara u naseljima Kobiljača, Bijeli Vrh, Kula Norinska i Blace. Također, naselje Staševica predpostavilo se da će preuzeti glavnu ulogu za sva naselja na području polja Jezero.
- Planom se predpostavilo 1700 stanovnika na području općine sa cca 500 stanova.
- **Nadalje, upozorava se na nerazvijeni standard stanovanja kao i neorganiziranu izgradnju što je svakako posljedica da do danas nije napravljen niti jedan Plan na razini Detaljnih dpu) odn. Provedbenih (PUP) ili barem Urbanističkih planova uređenja (UPU).**
- Planom se predviđala intenzivna poljoprivredna proizvodnja, te u brdskim predjelima razvoj stočarstva i ekstenzivne poljoprivredne proizvodnje. Predviđeni su odteretni kanali u polju jezero izgradnjom odvodnih tunela.
- **Planom se onemogućava širenje građevinskih zona u polje Jezero.**

Međutim, taj Plan je star 20 godina, rađen je u potpuno drugim povijesnim, političkim, društvenim, kulturnim i gospodarskim uvjetima, te u potpuno drugim prostornim strukturama i okvirima. Podaci koji su korišteni kod izrade tog Plana datiraju iz 1981. (demografski podaci), 1974. i 1979., te je Plan potpuno zastario u svojoj konceptualnoj osnovici i u tom smislu ne predstavlja dobru platformu za stvaranje novog koncepta prostornog razvoja Općine Pojezerje.

Nedostatak zaštite prostora u smislu zaštite okoliša i zaštite krajolika evidentna je u zonama industrijske /gospodarske izgradnje, zaštita okoliša još uvijek je izrazito deklarativna i uglavnom se odnosi na zaštitu pojedinačnih objekata.

Plan je analiziran i u Izvješću o stanju u prostoru do 1997. godine (izrada: Obala, Split).

I ovdje se navodi odvodnja iz polja Jezero kao osnovni i najveći problem i kočnica razvoju.

Ova analiza i ocjena može se rezimirati uočenim nedostacima navedenog Plana:

- **zastarjelost** (konceptijska, provedbena i metodološka)
- neusaglašenost granica obuhvata postojećeg Prostornog Plana sa granicom novoustrojene Općine Pojezerje
- **predimenzioniranost** planiranih građevinskih zona
- **predimenzioniranost planirane gospodarske**

**zone i loša lokacija iste**

- nedovoljna zastupljenost predhodnih radova (studija, analiza)
- **neprovodivost plana iz razloga imovinsko-pravnih odnosa**
- neusaglašenost planiranog načina infrastrukturnog opremanja i realizacije
- **neprimjereno utvrđene mjere i način zaštite prostora**
- pojedine zone nisu definirane odredbama za provođenje (mješovite zone, zone male privrede)
- **nedostatak formiranja zona za malo i srednje poduzetništvo.**

Revidiranjem ukupne planerske dokumentacije koja je bila izrađena za područje Općine, novim se Planom mora dati nova namjena i korištenje prostora sa realnim postavkama namjene površina gospodarskih, stambenih i povijesno zaštićenih zona odn. cjelina i to naročito u prenamjeni i dimenzioniranju postojećeg. Također, mjerama zaštite krajolika i određivanjem optimalne namjene površina Prostornim planom prvenstveno treba sačuvati vrijedna područja, a da se istodobno omogući razvoj u proizvodno-gospodarskom smislu.

#### A.2.2.4. DOKUMENTACIJA ZNAČAJNA ZA OPĆINU POJEZERJE

Problematika regulacije poplavljanja i isušivanja polja Jezero pokrivena je brojnom projektno-tehničkom dokumentacijom u razdoblju od 1933. do 1991. godine. Prethodnim dokumentom u Izvješću o stanju u prostoru do 1997. godine (izrada: Obala, Split) naveden je popis tehničke dokumentacije koja se bavi melioracijom Vrgorskog polja/jezera, te se ovim Izvješćem neće ponovno nabrajati.

Ovim Izvješćem navodi se

- **STUDIJA UTJECAJA NA OKOLIŠ POLJE JEZERO VRGORAC**
- Izrada Hrvatske vode, 2003. godine kojim se ispituju četiri lokacije mogućeg ispusta odteretnih kanala. Za sada nije odlučeno koja lokacija će se prihvatiti.

#### A.2.4. PROSTORNI DOKUMENTI U IZRADI

##### A.2.4.1. PROSTORNI PLAN OPĆINE POJEZERJE (Urban design d.o.o., Zagreb 2005. -)

Prostorni plan općine Pojezerje, čija je izrada započela u ožujku 2005. godine u završnoj je fazi izrade. Konačni prijedlog prostornog plana općine Pojezerje dostavljen je općinskim tijelima na suglasnost, nakon čega će se proslijediti tijelima državne uprave na daljnju proceduru donošenja.

Obzirom da je Plan u izradi moguće je samo globalno ocjeniti Plan. PPUO-om se nastojalo udovoljiti korisnicima prostora za povećanjem građevinskog područja obzirom da je predviđen koridor autoceste, te se očekuje razvoj Općine u gospodarskom smislu i to prvenstveno

turističkom, što bi omogućilo povratak domicilnog stanovništva od kojih mnogi trenutno borave i rade u inozemstvu.

Iako demografski podaci ne ukazuju na potrebu širenja ili otvaranja novih građevinskih područja ovim se Planom nastojalo osigurati prostor za razvoj turističkih djelatnosti, a posebno u naseljima i zaseocima koji su demografski ispražnjeni.

Plan je osigurao mjere zaštite kako prirodnih datosti tako i kulturno-povijesne baštine, te zaštitu okoliša koja je za sada deklarativna, ali srećom, obilaskom terena nije utvrđena devastacija proatora izuzev pojedinih neprimjerenih incidentnih lokacija otpada. Kartirane su sve lokacije graditeljske baštine, a lokacije naselja i zaseoka koj su uglavnom ili u potpunosti napušteni prenamjenjeni su u tradicijski turizam sa mogućnošću stanovanja vlasnika odn. korisnika pojedinih građevina.

Osnovna djelatnost poljoprivrede odn. uzgoja vinove loze zadržana je uz preporuku da se dio usmjeri na uzgoj voća, te da se obnove vinogradi na brdovitim terasama te tako upotpuni ponuda tradicijskog turizma i proizvodnjom barique vinima u malim promotivnim količinama.

Rješenje odvodnje polja Jezero i dalje ostaje otvoreno jer se Hrvatske vode za sada nisu odredile koja varijanta od četiri predložene će se usvojiti.

Planom se rješava infrastrukturna opremljenost na razini urbanog standarda za sva naselja i lokacije predviđene za razvoj tradicijskog turizma.

Koridor autoceste položen je u skladu sa podacima dobijenim od javnog poduzeća Hrvatske ceste i može se zaključiti da je koridor povoljno položen da ne smeta postojećim naseljima a ujedno konačno će biti otvorene prekrasne vizure na čarobni krajolik Općine Pojezerje, te će „zeleno more“ polja Jezero definitivno privući mnoge turiste koji za ove prelijepe krajeve do sada nisu vjerojatno ni čuli.

Evidentan je značaj općinskog središta, koji za sada predstavlja glavnu snagu u gospodarskom smislu kao i u smislu razvoja društvene i javne infrastrukture. Ovakva situacija morat će se donekle izmijeniti, aktiviranjem svih korisnika prostora.

Planom su određene zone izrade niže prostorne dokumentacije UPU-a i DPU-a i to za područja općinskog središta, gospodarske zone i turističkih zona tradicijskog turizma postojećih i proširenih područja naselja i zaseoka. Općenita podjela naselja na urbana i ruralna naselja manjih i srednje velikih gradova karakteristika je za Županiju u cjelini.

U skladu sa prostornom dokumentacijom višeg reda (Strategija i Program razvoja RH, PP Županije) predviđen je policentrični ravnomjerni razvoj naselja na svim područjima Županije i Države u cjelini, uz potenciranje razvoja srednjih i malih gradova. Obzirom da je do sada ipak značajno debalansiran razvoj migracijama u veće gradove biti će potrebni dodatni poticaji da se optimalno strukturirana mreža naselja ostvari. Naročito je zabrinjavajuć trend depopulacije ruralnih naselja gdje su pojedini zaseoci gotovo ispražnjeni (zaseok Dominikovići, naselje Brečići, Dubrave).

Za naselje Otrić-Seoci predviđen je razvoj u skladu sa mrežom naselja od 500 - 1000 stanovnika, kao i u skladu sa postojećim društvenim i javnim funkcijama, te finkcijom općinskog središta. Prema demografskim pokazateljima i tendencijom gospodarskog razvoja dodatno teba razvijati naselje Kobiljaču, te promovirati napuštena i poluispraznjena sela Mali Prolog, Miočiće, Dominikoviće, Seoca u tradicijski eko turizam. Sva ostala naselja i zaseoci trebaju se uključiti u razvojne programe revitalizacije ruralnih područja (eko-poljoprivrede, seoskog turizma, i sl.).

Osnovni cilj PPUO-a mora biti ravnomjerni razvoj teritorija i naselja u cjelini i to u smislu standarda življenja što prvenstveno podrazumjeva komunalnu i prometnu infrastrukturu na razini urbanog standarda, egzistencijalni standard i zavidni eko-standard boravka, ali nikako ne i pretvaranje ruralnih cjelina u provincijalna suburbana naselja, sumnjive opremljenosti sadržajima društvenog i javnog standarda.

Jedan od ciljeva ovog Plana je promocija i zaštita svih pozitivnih ruralnih vrijednosti, podići selo na vrijednosnu ljestvicu koje je izgubilo pod terorem industrijalizacije (u svakom selu: tvornica /soc-rev/) i nikako ne pretvarati sela u industrijska predgrađa promašenih investicija.

### A.3. ANALIZA PROVOĐENJA DOKUMENATA UREĐENJA PROSTORA

#### A.3.1. ANALIZA UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA U SMISLU PPO-a b.o. METKOVIĆ

Prostorni plan bivše općine Metković nastao je u sedamdesetim i osamdesetim godinama prošlog stoljeća u posve drugačijem političko - gospodarskom okruženju, pa je danas kao takav, praktički neprimjenljiv. Provedba plana bila je temeljena na instituciji društvenog vlasništva i tzv. „pravičnog” otkupa zemljišta.

Provjerom provođenja dokumenata prostornog uređenja može se konstatirati slijedeće:

- Odluku o građevinskim područjima i građenju obilježava predimenzioniranost građevinskih područja temeljena na nerealnim očekivanjima demografskog i gospodarskog razvoja.
- Uočljiva je i stanovita megalomanska koncepcija planiranja industrijskih i gospodarskih zona , naročito za neka manja naselja gdje su takvi pogoni neprimjereni obzirom na depopulacijski trend koji traje već desetljećima.
- **Privredne zone odredit će se donošenjem Prostornog plana uređenja općine Pojezerje i ograničit će se u smislu strategije mogućeg održivog razvoja koja je postavljena i na razini Države, a čija je primarna zadaća razvoj uz obvezatna ograničenja režimima zaštite ( za razliku od Planova prethodne generacije gdje je primaran razvoj, planovi najnovije generacije daju prioritet zaštiti okoliša i prirodnih ekouvjeta kao najznačajnijeg resursa Lijepe Naše).**

#### A.3.2. ANALIZA I OCJENA RAZVOJA U PROTEKLOM RAZDOBLJU

U proteklom razdoblju od prethodnog dokumenta praćenja stajna u prostoru Izvješća do 1997. godine na teritoriju Općine učinjeni su razvojni pomaci u smislu opremanja prometnom i komunalnom infrastrukturom te projektima, a prema naseljima kako slijedi:

##### OTRIĆ SEOCI

- Nasipavanje tamponom poljskog puta Vir-Staševica, te nekoliko okolnih poljskih puteva
- postavljeni su betonski stupovi i javna rasvjeta u gotovo cijelom naselju
- postavljena je zaštitna ograda i osvijetljeno je malo nogometno igralište
- izgrađena je još jedna trafo-stanica na lokaciji Granica te jedna na lokaciji Rep
- asfaltiran je put od Sportskog centra „Doci“ do lokacije Čotića- kuće
- u pripremi je projekt izgradnje Kulturno-sportskog centra na lokaciji „Doci“
- početak radova proširenja i asfaltiranja puta od Čotića-kuće do crkve Svetog Nikole kao i uređenje šireg prostora oko crkve
- početak radova na izgradnji općinske mrtvačnice
- u pripremi je projekt nasipavanja i uređenja svih ostalih poljskih puteva
- u pripremi je projekt izgradnje objekta lokalne samouprave.

##### KOBILJAČA

- postavljeni su betonski stupovi i javna rasvjeta u cijelom naselju i osvijetljeno je malo nogometno igralište
- izgrađena je još jedna trafo-stanica na lokaciji Žderića-kuće
- izvršeno je nasipavanje poljskog puta do Baćine kao i okolnih poljskih puteva

##### MALI PROLOG

- postavljeni su betonski stupovi i javna rasvjeta u cijelom naselju
- asfaltiran je cijelom dužinom lokalni put kroz naselje
- u pripremi je projekt izgradnje vodovodne mreže (cjevovod, crpna stanica, vodosprema) za naselja Mali prolog i Pozla Gora
- izgrađen je odašiljač lokalnog karaktera za prijem TV signala HRT-a

##### POZLA GORA

- postavljeni su betonski stupovi i vanjska rasvjeta u cijelom naselju
- u pripremi je projekt izgradnje vodovodne mreže od postojećeg cjevovoda u naselju Kobiljača preko Malog Prologa do Pozle Gore

Sva naselja na području općine Pojezerje pokrivena su fiksnom telefonskom mrežom.

Naseljima Otrić-Seoci i Kobiljača položena je vodovodna mreža, a za naselja Mali Prolog i Pozla Gora u pripremi je projekt izgradnje vodovodne mreže.

Za sva naselja Općine vrši se organizirano skupljanje, odvoz i deponiranje komunalnog otpada.

Na području cijele Općine izvršena je cjelovita sanacija svih divljih odlagališta otpada, kao i sanacija odlagališta „Ljubalj“ u blizini naselja Otrić-Seoci.

Obzirom na ekonomsku stagnaciju Države u cijelini nerealno je očekivati značajne razvojne pomake. Ipak, bilo bi potrebno pokrenuti neke programe sufinanciranja za razvoj seoskog turizma, kako bi Dubrovačko-neretvanska županija postala u cijelosti logistički pokrivena turističkim destinacijama.

#### A.4. OSTALE MJERE NUŽNE ZA OSIGURANJE OPTIMALNOG KORIŠTENJA PROSTORA

Ukidanjem društvenog vlasništva i denacionalizacijom, svako građevinsko zemljište dobija stvarnog vlasnika. Za sustavno uređenje građevinskog zemljišta i privođenja namjeni predviđenoj prostorno-planskom dokumentacijom, gotovo uvijek je potrebno izvršiti odgovarajuću pripremu zemljišta koja zahtjeva imovinsko-pravno razrješenje, preparcelaciju, te uspostavu odgovarajućeg komunalnog standarda prije same gradnje.

Sve dok navedeni elementi i faktori koji direktno utječu na provedbu ne budu kvalitetno riješeni (na razini Zakona i samouprave), ne može se očekivati primjereno provođenje dokumentacije uređenja prostora.

Ukazanu potrebu ažurne izrade i donošenja novog Prostornog plana uređenja Općine potrebno je podržati sljedećim aktivnostima:

- Utvrditi metode kontinuiranog praćenja događanja na terenu i njihovo unošenje u prostorno-plansku dokumentaciju - stalne reambulacije geodetsko-katastarskih podloga, a obzirom na loše stanje katastarskih podloga potrebno je inicirati na razini Županije digitalnu izmjeru katastarsko-geodetskih podloga
- Razmotriti mogućnosti aktivnog sudjelovanja (i sufinanciranja) individualnih korisnika u smislu osiguranja infrastrukturnih koridora, te općinskim odlukama garantirati iznađeni oblik kompenzacija
- donošenje posebne „Odluke o položajnim zonama ovisno o atraktivnosti“ kojom bi se utvrdio odnos prema objektima bespravne gradnje, a vezano za zakon o postupanju s objektima građenim protivno prostornim planovima
- Temeljem slijednog „Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru“ pokrenuti rješavanja svih neophodnih koraka za izradu i donošenje neophodne prostorne dokumentacije
- Temeljem odrednica slijednog „Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru“ osigurati potre-

ba sredstva za geodetsko snimanje novih odnosno reambulaciju postojećih topografsko-katastarsko-geodetskih podloga i pripremu digitalnih podloga za programom utvrđene zone obuhvata plana.

#### A. 5. ZAKLJUČAK

- Osim Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije, dokumentacija uređenja prostora nije primjerena sadašnjem društveno-gospodarskom okruženju, te je potrebno izraditi relevantni plan prostornog uređenja - Prostorni plan uređenja općine Pojezerje, kao temeljnog dokumenta uređenja prostora, kojim će se utvrditi smjernice uređenja i zaštite prostora, kao i primjerena veličina građevinskih područja.
- Realizacija planskih postavki izrađene prostorne dokumentacije ostvarila se samo u svom manjem dijelu – predviđeni razvoj gospodarstva kao i prateće infrastrukture, te time demografski zaokret nisu ostvareni, te je realnije planiranje na temelju ograničenja mogućeg održivog razvoja. Realizacija prethodnih planskih postavki se može ustanoviti segmentarno i sporadično (gradnja pojedinih objekata društvene i javne namjene, djelomično poboljšanje cestovne mreže na razini Općine, a najveći pomak je u realizaciji telefonije gdje se može zaključiti potpuna pokrivenost teritorija općine Pojezerje.
- Zaštita ovih vrijednih prostora može se zahvaliti i ekonomskoj stagnaciji, te je u jednom smislu pozitivna (nema intenzivnije nelegalne gradnje, a niti velikog pritiska), a u drugom smislu izrazito negativna: nedovoljni standard infrastrukturne opremljenosti, a naročito regulacija otpadnih voda i dalje ostaje prioritet u sustavu zaštite okoliša.
- Relativno dobra prometna povezanost i blizina Zagreba treba se maksimalno iskoristiti u razvojnom smislu temeljenom na razvoju turizma i to prvenstveno seoskog, lovnog i izletničkog koristeći prirodne resurse i prednosti prekrasnih krajolika, te mogućnost razvoja tradicijskog turizma, seoskog turizma, razvoja poljoprivrede, voćarstva i stočarstva te eko-ponude prehrambenih i drugih proizvoda na razini brand-a.
- Neophodno je poboljšati prometnu mrežu nivoa nerazvrstanih prometnica na razinu urbanog standarda prema pojedinim zaseocima, jer zatečeno i evidentirano stanje prometnica ne ohrabruje razvoj tradicijskog turizma kakav se predviđa.
- Nedostatak komunalne infrastrukture, posebice vodoopskrbe i sistema odvodnje sa pročišćavanjem otpadnih voda, predstavlja još jednu snažnu kočnicu daljeg razvitka pa je jedan od prioriteta definiranje i realizacija vodoopskrbnog sustava ovog područja kao i sustava odvodnje otpadnih voda.

**DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA POJEZERJE**

**PROGRAM MJERA  
ZA UNAPREĐENJE STANJA U PROSTORU**  
razdoblje 2007./2011.

**NARUČITELJ**

OPĆINSKO VIJEĆE POJEZERJE

Predsjednik Općinskog vijeća: Nediljko Dominiković  
Pročelnik

Jedinstvenog upravnog odjela: Zdenko Zloić

**IZVRŠITELJ**

JEDINSTVENI UPRAVNI ODJEL

OPĆINE POJEZERJE

Pročelnik : Zdenko Zloić

**u suradnji sa tvrtkom**

URBAN DESIGN d. o. o. Z A G R E B

Direktor : Mirjana Horvat, dipl. ing. arh.

Odgovorni referent : Mirjana Horvat, dipl. ing. arh.

Stručna izrada : Mirjana Horvat, dipl. ing. arh.

Stručna suradnja : Damir Šalat, dipl. ing. arh.

: Radovan Muck, dipl. ing. arh.

**U V O D N O R A Z M A T R A N J E**

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru (u daljnjem tekstu: Program) utvrđuje se izrada svih dokumenata prostornog uređenja za razdoblje od naredne četiri godine (2007./2011.) kao i sadržaj te način donošenja prostornih planova.

Ovaj dokument zamjenjuje dosadašnju upravnu praksu donošenja Odluka o izradi za svaki pojedini Plan.

**0.1.**

Temeljem novog Zakona o prostornom uređenju, („Narodne novine”, broj 30/94.), te izmjena i dopuna („Narodne novine”, broj 68/98., 106/98.,) članka 13., općina Pojezerje, kao jedinica lokalne samouprave može pristupiti izradi Prostornog plana uređenja, Urbanističkog plana uređenja, kao i Detaljnih planova uređenja. Izmjene i dopune Zakona („Narodne novine”, broj 68/98.) mijenjaju članak 13. u smislu da se ukidaju regulacijski planovi odnosno svi drugi planovi koji se ne navode člankom 10. Zakona o prostornom uređenju, („Narodne novine”, broj 30/94.)

**0.2.**

Temeljem članka 29. („Narodne novine”, broj 30/94) bila je moguća izrada i drugih dokumenata prostornog uređenja kao prostorno - arhitektonskih rješenja, odnosno projekata kao i stručnih osnova za definiranje, provjeru i izbor jedne od alternativa, ako je to predviđeno prostornim planom šireg područja.

Članak 29. u novom Zakonu je u potpunosti izmjenjen, te ne postoji mogućnost izrade i donošenja drugih

planova osim, kako je to kroz članak 10. istog zakona doneseno.

**0.3.**

Uvođenjem nove kategorije planova („Narodne novine”, broj 68/98.) – Urbanistički plan uređenja - daje se mogućnost utvrđivanja načina uređenja i zaštite prostora naseljima koja nemaju status grada.

**0.4.**

Temeljem članaka 10. i 11. navedenog Zakona, obvezatnu osnovu za izradu dokumenata prostornog uređenja predstavlja izrada i donošenje dokumenta „Izvješća o stanju u prostoru” i „Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru”.

**0.5.**

Temeljem Izvješća o stanju u prostoru Općine Pojezerje izrađen je četverogodišnji Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine.

**0.7.**

**Prema članku 11. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine”, broj 30/94.) Program mjera obvezno sadrži procjenu potrebe izrade novih, odnosno izmjenu i dopunu postojećih dokumenata prostornog uređenja, potrebu pribavljanja podataka i stručnih podloga za njihovu izradu, te druge mjere od značaja za izradu i donošenje tih dokumenata.**

Programom mjera, uz prethodno navedeno, utvrdit će se i potreba uređenja zemljišta, razina uređenja zemljišta i izvori financiranja njegova uređenja.

**0.9.**

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru u prethodnom razdoblju bila je predviđena izrada Prostornog plana uređenja Općine Pojezerje.

**B.1. PROCJENA POTREBE IZRADA DOKUMENTA  
PROSTORNOG UREĐENJA ZA  
PODRUČJE OPĆINE POJEZERJE**

**B.1.1. IZRADA NOVE PROSTORNO-PLANSKE  
DOKUMENTACIJE**

U cilju utvrđivanja primjerenog načina uređenja i zaštite prostora Općine Pojezerje, potrebno je u narednom četverogodišnjem razdoblju izraditi slijedeću prostornu dokumentaciju:

- 1. Prostorni plan uređenja općine Pojezerje /faza: Konačni prijedlog PPUO-a/**
- 2. Urbanistički plan uređenja naselja Otrić-Seoci -prioritet**
- 3. Urbanistički plan uređenja naselja Kobiljača - prioritet**
- 4. Detaljni plan uređenja revitalizacije napuštenog naselja Seoci - prioritet**

Za izradu ovog UPU-a biti će potrebna geodetsko-katastarska izmjera u digitalnom obliku. Obzirom na dinamičan teren u zaleđu zatečene izgradnje (sjeverni dio obuhvata UPU-a), biti će neophodna i topografska izmjera.

#### B.1.1.3. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA KOBILJAČA (UPU)

Obzirom na značajno širenje građevinske zone mješovite izgradnje ovim Planom bi se utvrdio način i uvjeti građenja, uređenja, zaštite i infrastrukturnog opremanja prostora, sukladno postavkama i smjernicama sa razine PPUO-a Pojezerje, a u skladu sa granicama obuhvata kako će se predvidjeti Prostornim planom uređenja općine Pojezerje.

#### B.1.1.4. DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE SEOCI (DPU)

Detaljni plan uređenja napuštenog naselja Seoci definirao bi turističku i stambenu izgradnju u smislu obnove i sanacije devastiranih postojećih struktura naselja. Ujedno, detaljno bi se planirala infrastrukturna opremljenost na primjerenom standardu urbaniteta za tradicijski turizam koji je predviđen PPUO-om odn. ruralna područja, koja su potencijalni turistički lokaliteti.

**Obzirom da je naselje izuzetno dobro locirano za namjenu tradicijskog turizma kako je predviđeno PPUO-om potrebno je posebnu pažnju posvetiti izradi DPU-a, a vremenski je neophodno što prije početi sa izradom DPU-a jer je devastacija preostalih građevina svakodnevna, te će uskoro biti nemoguće rekonstruirati naselje kakvo je nekad bilo.**

#### B.1.1.5. DETALJNI PLAN UREĐENJA REVITALIZACIJE NASELJA MALI PROLOG

Relativno sačuvano naselje Mali Prolog potrebno je najhitnije evidentirati kroz Detaljni plan uređenja i predložiti način korištenja svakog objekta i sadržaja kao i njihove potpune obnove i uređenja. Upotpunjavanjem sadržaja raznolike ponude tradicijskih lokalnih proizvoda naselje će privući mnoge tranzitne turiste nakon izgradnje autoceste da dio odmora provedu interesantnije ili barem drugačije no što je sunčanje i kupanje na moru.

Planom se mora odrediti program gradnje i obnove za cijelo naselje kao i cjelovito rješavanje infrastrukturne opremljenosti na razini urbanog standarda.

Karakteristični smještaj kamenih ruralnih građevina koncentriranih u podnožju brdovitog terena zaraslog krša okruženog terasama napuštenih vinograda već sada predstavlja atrakciju, a kada se adaptiraju i rekonstruiraju građevine, te urede i ponovno zasade terase vinograda, naselje će predstavljati oazu mira i sklada sa prirodnim tradicijskim načinom života i u tom smislu pravi odmor koji se rijetko gdje može naći u urbanoj Europi.

Obzirom da se očekuje izgradnja autoceste u ovom dijelu cca 2008. godine potrebno je prioritarno rješavanje ove zone kroz DPU.

#### B.1.1.6. DETALJNI PLAN UREĐENJA REVITALIZACIJE NASELJA BREČIĆI

#### 5. Detaljni plan uređenja revitalizacije naselja Mali Prolog - prioritet

#### 6. Detaljni plan uređenja revitalizacije naselja Bročići

#### 7. Detaljni plan uređenja revitalizacije naselja Struge

#### 8. Detaljni plan uređenja revitalizacije zaseoka Dominikovići

#### 9. Detaljni plan uređenja revitalizacije zaseoka Mioći

#### 10. Detaljni plan uređenja revitalizacije zaseoka Jakići

#### 12. Detaljni plan uređenja zone male privrede Pozla Gora - prioritet

#### 13. Detaljni plan uređenja zone graničnog prijelaza Crveni Grm - prioritet

#### B.1.1.1. PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE POJEZERJE (PPUO)

Prostorni plan uređenja Općine Pojezerje predstavlja temeljni dokument uređenja prostora, u kojem će se razradom postavki i smjernica utvrđenih Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije, utvrditi način, uvjeti i režimi uređenja i zaštite prostora s posebnim naglaskom na valorizaciju veličine građevinskog područja i pitanje rješavanja bespravne izgradnje. Kroz izradu Prostornog plana uređenja općine utvrditi će se između ostalog i potreba te obuhvat izrade planova nižeg reda za pojedine zone i lokalitete, pored navedenih.

**Prostorni plan uređenja općine Pojezerje u završnoj je fazi izrade Konačnog PPUO-a Pojezerje.**

#### B.1.1.2. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA OTRIĆ-SEOCI (UPU)

Najznačajnije naselje u gospodarskom i upravnom smislu na području Općine je naselje Otrić-Seoci za koje je neophodno izraditi Urbanistički plan uređenja.

**Obzirom na alarmantne podatke prvih rezultata demografskog stanja popisa stanovništva 2001. godine, neophodno je detaljnijom prostornom analizom i prijedlogom poboljšanja uvjeta i načina korištenja prostora učiniti, barem općinska središta, što privlačnijim za stalni boravak. Bez detaljnih prostornih parametara moguća su samo akcidentna događanja u prostoru sa rizičnim rezultatom uspjehnosti.**

Ovim Planom bi se utvrdio način i uvjeti uređenja, zaštite i način infrastrukturnog opremanja prostora, sukladno postavkama i smjernicama sa razine PPUO-a Pojezerje, a u skladu sa granicama obuhvata kako će se predvidjeti prostornim planom uređenja općine Pojezerje.

Obzirom da je urbani standard zatečene izgradnje dobrim dijelom izostao (premale parcele, pregusto izgrađeni objekti, loše oblikovanje objekata, uske prometnice uglavnom bez nogostupa, nerješena sanitarna odvodnja itd.) potrebno je prioritarno izraditi i donijeti ovaj Plan, kako bi se buduća gradnja uskladila sa zakonskom i podzakonskom regulativom i ujedno znatno poboljšao standard stanovanja i boravka unutar Planom obuhvaćene zone.

Detaljni plan uređenja odredit će način korištenja svakog objekta i sadržaja kao i njihove potpune obnove i uređenja. Tradicijski način života potrebno je obnoviti u svrhu turističke ponude, a Planom se mora odrediti program gradnje i obnove za naselje unutar granica obuhvata prema Prostornom planu uređenja Općine.

Planom se mora odrediti program gradnje i obnove za cijelo naselje kao i cjelovito rješavanje infrastrukturne opremljenosti na razini urbanog standarda.

- B.1.1.7. DETALJNI PLAN UREĐENJA REVITALIZACIJE ZASEOKA STRUGE
- B.1.1.8. DETALJNI PLAN UREĐENJA REVITALIZACIJE ZASEOKA DOMINIKOVIĆI
- B.1.1.9. DETALJNI PLAN UREĐENJA REVITALIZACIJE ZASEOKA MIOČI
- B.1.1.10. DETALJNI PLAN UREĐENJA REVITALIZACIJE ZASEOKA JAKIĆI
- B.1.1.11. DETALJNI PLAN UREĐENJA REVITALIZACIJE ZASEOKA ANĐELIĆI

Detaljni plan uređenja odredit će način korištenja svakog objekta i sadržaja kao i njihove potpune obnove i uređenja. Tradicijski način života potrebno je obnoviti u svrhu turističke ponude, a Planom se mora odrediti program gradnje i obnove za navedene zone, a u skladu sa granicama obuhvata prema Prostornom planu uređenja Općine.

- B.1.1.12. DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE MALE PRIVREDE POZLA GORA (DPU)

Obzirom na promjenu društvenog sistema i slijednu privatizaciju kao i poduzetništvo koje se osniva na privatnom vlasništvu, neophodno je najhitnije osigurati poslovne zone male privrede u svim općinama koje takve zone još nisu osigurale. Prostornim planom uređenja općine odredit će se veličina i lokacija zone, ali se neće moći ko-ristiti prije izrade detaljnog plana uređenja, kojim će se odrediti detaljna namjena i uvjeti korištenja sa ugrađenim režimima zaštite, parcelacija, prometne mreže unutar zone, komunalne infrastrukturne opremljenosti i odrediti svi elementi realizacije provedbenim odredbama ovog DPU-a.

Prioritetna je izrada detaljnog plana uređenja zone male privrede zbog potrebe poslovnih prostora odn. djelatnosti koje zahtjevaju lokacije izvan građevinskih zona obzirom na tehnologiju rada, a to je ujedno i mjera zaštite okoliša za preostale predjele prirodnog okoliša. Obzirom da na teritoriju Općine ne postoji gospodarska-proizvodna zona većih kapaciteta s mogućnošću djelomičnog zagađenja I da se očekuje izgradnja autoceste u ovom dijelu cca 2008. godine potrebno je prioritarno rješavanje ove zone kroz DPU.

- B1.1.13. DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE GRANIČNOG CESTOVNOG PRIJELA ZA CRVENI GRM (DPU)

Potrebno je izraditi detaljni plan uređenja koji će kroz program sadržaja osmisлити zonu graničnog prijelaza II kategorije kao trgovačko-ugostiteljsku zonu, te tako

aktivirati mogućnosti zapošljavanja lokalnog stanovništva. Trenutno ne postoje nikakvi sadržaji pa se čak I za najmanju ugostiteljsku uslugu (piće) mora prijeći u drugu Državu (BIH) gdje se nalazi jedan ugostiteljski objekt, a zna se da se na svim graničnim prijelazima uvijek naročito dobro razvija trgovina.

Obzirom na planiranu autocestu i potencijalnu mogućnost zadržavanja tranzitnih turista, te blizini Međugorja treba razmišljati i o mogućem lociranju smještajnog objekta manjeg kapaciteta. Obzirom da se očekuje izgradnja autoceste u ovom dijelu cca 2008. godine potrebno je prioritarno rješavanje ove zone kroz DPU.

## **B.1.2. PROCJENA POTREBE PRIBAVLJANJA PODATAKA I STRUČNIH PODLOGA ZA IZRADU NOVIH DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA OPĆINE POJEZERJE**

Kvalitetna izrada dokumenata prostornog uređenja, bilo koje razine, izravno ovisi o kvaliteti dokumentacijske osnove.

### **B.1.2.1.**

U tom smislu najvažnije su **ažurirane katastarsko – topografsko- geodetske podloge / karte odgovarajućih mjerila:**

### **B.1.2.2.**

Za izradu Prostornog plana uređenja općine geodetsko-topografske karte mjerila 1:25000 sa granicama naselja , kao i katastarske karte sa reambuliranim katastrom parcela (naročito građevinskih) , odgovarajućeg mjerila 1: 5000, a 1: 2880 ili 1: 2000 , za utvrđivanje građevinskih područja u digitalnoj ili analognoj tehnologiji.

### **B.1.2.3.**

Za izradu Urbanističkog plana uređenja planova potrebne su digitalne ili analogne geodetsko-katastarsko-topografske podloge mjerila 1: 5000 i 1: 2000.

### **B.1.2.4.**

Za izradu Detaljnog plana uređenja, te stručnih podloga, potrebne su reambulirane geodetsko-katastarsko-topografske podloge mjerila 1:1000 i 1:2000 u digitalnom ili analognom obliku.

### **B.1.2.5.**

Za izradu, posebice detaljnih planova uređenja, važna je ažurnost kartografskih poslova krupnijeg mjerila s pravim stanjem izgrađenosti (reambulacija ne starija od 6 mjeseci i provjera postojećeg stanja sa dosnimavanjem) i katastar komunalne infrastrukture .

### **B.1.2.6.**

Druga grupa važnih podataka za izradu dokumenata prostora i stručnih podloga je katastar prirodnih bogatstava i zaštita prostora, kao i zaštita korištenja vodnih resursa,

prirodne i graditeljske baštine, te prirodna osnova.

Sva navedena tematika valorizirana je i ugrađena u postavke i smjernice Prostornog plana Županije, a razrada istih na razini Prostornog plana uređenja Općine i planova niže razine, predmjeva utvrđivanje granica režima shodno mjerilu plana ( 1: 25 000, 1 : 5 000, te 1: 2 000 ili 1: 1000).

## **B.2. IZRADA, SADRŽAJ I DONOŠENJE DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA**

- Način izrade Dokumentata prostornog uređenja reguliran je Zakonom o prostornom uređenju („Narodne novine”, broj 30/94.) i Izmjenama i dopunama Zakona („Narodne novine”, broj 68/98.)
- Sadržaj Dokumentata prostornog uređenja reguliran je Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine”, broj 106/98.)
- Postupak donošenja Dokumentata prostornog uređenja reguliran je Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova („Narodne novine”, broj 101/98.).

## **B.3 PROCJENA DINAMIKE IZRADNE PROSTORNE DOKUMENTACIJE**

Dinamiku izrade prostorno-planske dokumentacije, uvjetovati će prije svega visina raspoloživih sredstava za tu namjenu. U tom smislu procjenjuje se da će se u narednom četverogodišnjem periodu najprije pristupiti izradi planova kako slijedi:

1. Prostorni plan uređenja općine Pojezerje – donošenje Plana
2. Urbanistički plan uređenja naselja Otrić-Seoci
3. Urbanistički plan uređenja naselja Kobiljača
4. Detaljni plan uređenja revitalizacije napuštenog naselja Seoci
5. Detaljni plan uređenja revitalizacije naselja Mali Prolog
6. Detaljni plan uređenja zone male privrede Pozla Gora
7. Detaljni plan uređenja zone graničnog prijelaza Crveni Grm.

Kako je prethodno izloženo, prioriteta je izrada Prostornog plana uređenja Općine kao razvojnog dokumenta prostornog uređenja koji ujedno i operativno regulira prostor .

Paralelno s izradom Prostornog plana uređenja Općine treba se vršiti izrada konzervatorske dokumentacije za teritorij Općine Pojezerje, a po donošenju Prostornog plana nastavno pristupiti izradi Urbanističkog plana uređenja naselja Pojezerje . Konzervatorska podloga biti će ujedno neophodna i za sve zone koje su evidentirane kroz PPUO kao zaštićene zone graditeljske baštine i u

u skladu sa Provedbenim odredbama PPUO-a.

Izradu detaljnih planova za naselja i zaseoke namjenjene revitalizaciji i prenamjeni u tradicijski turizam, te zonu male privrede treba terminski započeti što u skladu sa ovim Programom mjera i naznakama prioritetne izrade pojedinih planova, a također će izrada ovisiti i o zahtjevima korisnika prostora (naročito zahtjeva za otvaranjem poslovnih prostora odn. sadržaja i djelatnosti).

## **B.4. PROCJENA POTREBA I RAZINE UREĐENJA ZEMLJIŠTA**

Prema tendencijama sređivanja vlasničkih odnosa nad zemljištem i legislativi, sve je jasnije izražena potreba zasnivanja sustava uređivanja građevinskog zemljišta . Evidentno je da postoje različite mogućnosti rješavanja ove problematike, no jedna od realnijih pretpostavki je rješavanje na razini Županije.

### **B.4.1. MINIMUM RAZINE UREĐENJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

#### **B.4.1.1.**

**Minimum razine uređenja građevinskog zemljišta predmijeva slijedeće:**

- pripremu građevinskog zemljišta
- prilaz na javno-prometnu površinu
- elektroenergetski priključak
- vodovodni priključak.

#### **B.4.1.2.**

**Priprema građevinskog zemljišta obuhvatila bi slijedeće troškove:**

- učešće u troškovima izrade svih razina dokumenata uređenja prostora
- učešće u izradi geodetskih elaborata i troškova izrade parcelacije
- cijenu zemljišta
- moguće troškove rušenja starih zgrada i sanacije zemljišta
- troškove koordinacijskih radova javnog ili komunalnog poduzeća.

Ostale troškove, predvidivo, plaća investitor, a sastoje se iz grupe komunalija zajedničke potrošnje (KZP) i komunalija individualne potrošnje (KIP).

### **B.4.3. PROCJENE PRIORITETA IZGRADNJE OBJEKATA JAVNIH FUNKCIJA I DRUŠTVENIH SADRŽAJA I UREĐENJA PROMETNE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

U cilju kvalitetnog uređenja prostora i stvaranja preduvjeta za razvoj gospodarstva, biti će potrebno realno utvrditi prioritete u razvoju i izgradnji javnih i društvenih objekata i sadržaja te izgradnji komunalne i prometne infrastrukture u narednom četverogodišnjem razdoblju .



#### B.4.3.1. IZGRADNJA OBJEKATA JAVNIH FUNKCIJA I OBJEKATA DRUŠTVENIH SADRŽAJA

Izradom Prostornog plana uređenja Općine, te slijednim Urbanističkim planom uređenja naselja Pojezerje, a naročito izradom Detaljnih planova uređenja, utvrdit će se izgradnja objekata javnih funkcija i objekata društvenih sadržaja.

#### B.4.3.2. PROMETNICE

Najznačajnija prometnica koja će se položiti u ovom četverogodišnjem razdoblju je autocesta što će izuzetno poboljšati razvoj Općine u cjelini.

Nadalje, u narednom četverogodišnjem razdoblju predmjera se rekonstrukcija i održavanje prometnica u nadležnosti Općine s naglaskom na gradnji novih i održavanju postojećih pješačkih prometnica, kao i prometnica u nadležnosti Županije. Izradom prethodno navedenih planova utvrdit će se potreba izgradnje novih prometnica ( unutar zona male privrede, prostori za promet u mirovanju u središtu naselja Otrić-Seoci itd). Realizacija je dugoročna, a ovim Programom se pretpostavlja početak realizacije u zoni male privrede .

#### B.4.3.3. VODOOPSKRBA

Na području Općine u slijedećem četverogodišnjem razdoblju predviđa se polaganje cjevovoda za područje naselja Mali Prolog .

Također, predviđa se izrada projektne dokumentacije vodoopskrbe za planiranu zonu male privrede.

#### B.4.3.4. ODVODNJA I PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA

Temeljem razrade smjernica Županijskog plana Prostorni plan uređenja Općine utvrdit će način odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, nakon čega će se prići izradi projektne dokumentacije i postepenoj realizaciji, ovisno o raspoloživim sredstvima. Kroz detaljniju prostornu dokumentaciju na razini Urbanističkog plana uređenja naselja riješila bi se odvodnja otpadnih voda , ali se ovim Programom mjera ne može predvidjeti realizacija .

#### B.4.3.4. TELEKOMUNIKACIJE

Iako je prostor Općine pokriven sustavom fiksne i mobilne mreže, potrebno je na razini planske dokumentacije, razraditi postavke dugoročnog razvoja telekomunikacija shodno smjernicama sa razine Prostornog plana Županije i opravdanosti razvoja kabela TV mreže.

#### B.4.3.5. ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA

U cilju poboljšanja kvalitete elektroopskrbe biti će potrebna izgradnja novih trafostanica u skaldu sa

postavkama Prostornog plana uređenja Općine, a za nove zone izgradnje, prvenstveno gospodarske i poslovne zone male privrede, te za objekte i sadržaje , koji će se predvidjeti kroz izradu Detaljnog plana uređenja.

Nastavit će se postepena gradnje nove i obnova postojeće javne rasvjete u naseljima, što će se riješiti Detaljnim planovima uređenja kako je predviđeno ovim Programom mjera .

Realizacija navedenih aktivnosti je dugoročna, ali se četverogodišnjim programom podrazumjeva da će se dio navedenog i završiti .

### B.5. IZVORI ZA FINANCIRANJE UREĐENJA ZEMLJIŠTA

Uređenje građevinskog zemljišta realizira se u dvije faze, od kojih jedna obuhvća pripreme radove (geodetsko snimanje, izrada urbanističke dokumentacije, izrada parcelacijskog elaborata, izrada projektne dokumentacije za komunalnu infrastrukturu, rješenje imovinsko-pravnih poslova), a druga predstavlja samu realizaciju uređenja zemljišta kroz izgradnju infrastrukturnih - komunalnih objekata i sustava individualne i zajedničke potrošnje.

#### B.5.1.

Obaveze u pogledu uređenja zemljišta proizlaze iz uvjeta postavljenih postojećom zakonskom regulativom (Zakon o prostornom uređenju - „Narodne novine”, broj 30/94.) i Zakon o komunalnom gospodarstvu „Narodne novine”, broj 36/95.), kojima se određuje potreba izrade određene prostorno-planske dokumentacije, odnosno minimalna razina uređenja građevinskog zemljišta.

Prema Zakonu o prostornom uređenju i ovom Programu mjera, nužno je za područje Općine Pojezerje izraditi temeljnu prostorno-plansku dokumentaciju bitnu za uređenje i zaštitu prostora.

Prema Zakonu o komunalnom gospodarstvu minimalno uređenje građevinskog zemljišta naselja predmjera pristupnu cestu, opskrbu električnom energijom i vodom prema mjesnim prilikama.

#### B.5.2.

U cilju realizacije cjelokupnog procesa uređenja zemljišta, a posebno pripreme etape, nužno je na razini Općine osigurati izvore financiranja.

Izvori financiranja mogu se locirati u okviru slijedećih segmenata na kojima se ostvaruju primarni prihodi ili su direktno namijenjeni za realizaciju određenih zahvata u prostoru, a to su:

- prodaja nekretnina
- sredstva od iznajmljivanja nekretnina (zgrada, zemljišta i javnih površina)
- zemljišna renta
- komunalni doprinos
- dio sredstava u proračunu jedinice lokalne samouprave
- sredstva zainteresiranih - potencijalnih investitora

- sredstva javnih poduzeća
- dio sredstava iz proračuna Županije.

### B.5.3.

Predmjeva se da će od svih predhodno navedenih izvora sredstava za izradu dokumentacije uređenja prostora, odnosno realizaciju programa minimalne razine komunalne opremljenosti, najizdašnija sredstva ostvariti iz segmenta komunalnog doprinosa, ali će očitito biti neophodna i dodatna sredstva sa razine Županije.

Potrebno je utvrditi primjerenu visinu komunalnog doprinosa na području Općine.

## B.6. MJERE I AKTIVNOSTI ZA RJEŠAVANJE BESPRAVNE GRADNJE

Može se zaključiti da je za sada relativno mali interes odn. pritisak za izgradnjom na razmatranom području, ali može se pretpostaviti da će se aktiviranjem i realizacijom programa razvoja kako će slijediti prvenstveno iz Prostornog plana uređenja općine Pojezerje pojačati interes za gradnjom.

U tom smislu potrebno je poduzeti sve mjere u cilju sprečavanja nastajanja bespravne izgradnje, a shodno stavu lokalne zajednice raditi na legalizaciji postojeće, odnosno njenom uklapanju u Prostorni plan uređenja Općine u svim slučajevima, gdje je to realno moguće.

Ostaje otvoreno pitanje uklapanja dijela zatečene izgradnje u važeće urbanističko-tehničke normative, posebice one koji se odnose na gabarite građevinskih parcela, udaljenosti građevine od puta i od međe susjedne parcele, udaljenosti među objektima itd.

Korisnicima prostora se preporuča da nakon donošenja Prostornog plana uređenja Općine ishode zakonom propisane dokumente legalizacije objekata kako postojećih tako i planiranih.

## B.7. ZAKLJUČAK

### B.7.1. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Ciljevi prostornog uređenja kako proizlazi iz prethodno navedenih analiza zatečenog stanja na teritoriju općine Pojezerje bili bi slijedeći:

- Iskoristiti komparativne prednosti prostora - geografskog položaja, prirodnih resursa i uvjeta razvitka, za dalji razvoj gospodarskih prvenstveno djelatnosti uzgoja vinove loze i voća te turističkih djelatnosti na području Općine i predložiti

- s mjernice razvoja općine Pojezerje
- U načelu ravnomjerno i usklađeno razvijati čitav teritorij općine Pojezerje
- Prostornom dokumentacijom utvrditi, a potom realizirati efikasno povezivanje prometnicama sa obalnim područjem, Opuzenom i Vrgorcem te izvršiti prema planu prioriteta rekonstrukciju nerazvrstanih prometnica na teritoriju općine
- Prostornom dokumentacijom utvrditi i potom realizirati sustav odvodnje s glavnim kolektorom i pročišćivačem
- Razvijati i unapređivati ruralna područja, te iznaći mogućnosti potpore razvoju tradicijskog, seoskog i eko-turizma na ruralnim područjima i obiteljskim gospodarstvima izvan građevinskih zona
- Potrebno je posebnu pažnju posvetiti zaštiti kulturno-povijesne baštine i prirodnih vrijednosti, te iskoristiti resurse za razvoj turizma različite orijentacije (tradicijski, rekreativni, vjerski, kulturno-edukativni, izletnički)
- Razmotriti i kartirati vrijedno poljoprivredno i šumsko zemljište, kategorizirati tla i odrediti uzgoj najpovoljnijih poljoprivrednih kultura
- Kartirati sve zone zaštite i posebnog režima korištenja napose izvorišta voda i vodotokova, te navedenim zonama odrediti režime zaštite odn. korištenja
- Izradom Prostornog plana Općine potaknuti mjerodavna tijela uprave da se primjereno zaštiti cjelokupni teritorij Općine u skladu sa Prostornim planom Županije, te da se kvalitetnije obrade sve lokacije zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih vrijednosti, vrijednosti graditeljske baštine, ali u smislu održivog razvoja kako je Strategijom RH preporučeno.

## B.8. ZAVRŠNE ODREDBE

### B.8.1.

Donošenjem i objavom ovog Izvješća i Programa mjera može se pristupiti izradi i donošenju Prostornog plana uređenja općine Pojezerje i izradi planske dokumentacije niže razine, kako je to utvrđeno Programom mjera.

### B.8.2.

Izvješće o stanju u prostoru i Program mjera za unapređenje stanja u prostoru nakon prihvaćanja po Općinskom vijeću Općine Pojezerje, objavljuju se u „Neretvanskom glasniku“- službenom glasilu Općine Pojezerje i shodno tome stupaju na snagu.



---

IZDAVAČ: Gradsko Poglavarstvo Metković - Uredništvo i uprava: Gradsko Poglavarstvo Metković, Stjepana Radića 1 - Telefon: 681-395, Telefax: 681-020 - Glavni i odgovorni urednik Tonči Jerković - List izlazi po potrebi - žiro račun broj 2340009-1826400009 PB Zagreb - Metković - Tisak: Tiskara „Plečas“ Metković.

Na temelju mišljenja Ministarstva kulture klasa: 612-01/96-01-742, Urbroj: 532-03-1/7-96-1 od 17. travnja 1996. godine „NERETVANSKI GLASNIK“ oslobođen je plaćanja poreza na promet proizvoda i usluga.