

ODREĐIVANJE UREĐENIH I NEUREĐENIH DIJELOVA (UNUTAR NEIZGRAĐENIH DIJELOVA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA)

Neuređeni dio građevinskog područja je neizgrađeni dio građevinskog područja određen prostornim planom na kojemu nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura. Osnovna infrastruktura je građevina za odvodnju otpadnih voda prema mjesnim prilikama određenim prostornim planom i prometna površina preko koje se osigurava pristup do građevne čestice, odnosno zgrade. Za Općinu Dubrovačko primorje, odvodnja otpadnih voda određena je PPDNŽ-om posebno za građevinska područja naselja te za izdvojena građevinska područja izvan naselja. Prometna površina je površina javne namjene, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. Sukladno ovim definicijama određeni su uređeni i neuređeni dijelovi.

REDEFINIRANJE (PROŠIRENJE) GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NA PROSTORU UVALE BISTRINA, K.O. STUPA I K.O. OŠLJE KAO IZDOJENIH CJELINA NASELJA OŠLJE, STUPA I ŠTEDRICA TEMELJEM VEĆ IZGRAĐENIH OBJEKATA KOJI SU U POSTUPKU LEGALIZACIJE, A SVE U CILJU DEMOGRAFSKE OBNOVE I RAZVOJA MARIKULTURE NA NAVEDENOM PROSTORU

Na prostoru uvale Bistrina nalaze se postojeće građevine koje se koriste isključivo u funkciji marikulture, ovim izmjenama i dopunama omogućit će se rekonstrukcija već postojećih građevina u postojećim gabaritima, bez osnivanja novih građevinskih područja.

PREISPITIVANJE OBVEZE IZRADE URBANISTIČKIH PLANOVA UREĐENJA

Na području Općine Dubrovačko primorje na snazi su:

1. UPU Slano (Sl. gl. DNŽ br. 05/01, 06/07, 05/11, 08/18) - potrebne izmjene i dopune
2. UPU 4 Banići, Kručica, Slađenići (Sl. gl. DNŽ br. 08/11) - potrebne izmjene i dopune
3. UPU TZ i LN Sestrice (Sl. gl. DNŽ br. 14/13) - potrebne izmjene i dopune
4. DPU Polje (Sl. gl. DNŽ br. 1/12)

Redefinirani su obuhvati planiranih UPU-a:

1. UPU dijela naselja Doli
2. UPU dijela naselja Majkovi Gornji
3. UPU proizvodnog područja Štedrica
4. UPU ugostiteljsko-turističkog područja Smokvina
5. UPU ugostiteljsko-turističkih područja Budima i Rat
6. UPU ugostiteljsko-turističkog područja Osmine
7. UPU sportsko-rekreacijskog područja Slađenići
8. UPU Golf Sestrice
9. UPU Golf Prljevići
10. UPU Kručica
11. UPU Rudine
12. UPU Bistrina

PREISPITIVANJE I IZMJENA UVJETA I NAČINA GRADNJE ZA SVE VRSTE GRAĐEVINA I POVRŠINA UNUTAR GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA, UNUTAR GRAĐEVINSKIH POVRŠINA IZVAN NASELJA ZA IZDOJENE NAMJENE KAO I NA POVRŠINAMA IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA, SVE U SVRHU OMOGUĆAVANJA KVALITETNE I NEDVOJBENE PROVEDBE PLANA

U postupku izrade Nacrta prijedloga plana detaljno su preispitane Odredbe za provedbu te su usklađene s važećom zakonskom i podzakonskom regulativom te stavovima Nositelja izrade u dijelu koji je u skladu sa zakonima i posebnim propisima.

PREISPITIVANJE, AŽURIRANJE I IZMJENA INFRASTRUKTURNIH RJEŠENJA VAŽEĆEG PLANA U SEGMENTU PROMETA, VODOOPSKRBE, ODVODNJE, ELEKTROOPSKRBE, TELEKOMUNIKACIJA I SL.

Na temelju dostupnih podataka iz informacijskih sustava ili dostavljenih podataka javnopravnih tijela nadležnih za pojedine infrastrukturne sustave, ažurirani su podaci iz važećeg PPUO Dubrovačko primorje u procesu izrade Nacrta prijedloga plana. Ovim izmjenama i dopunama, po pitanju infrastrukture, ažurirana su prometna, TK, energetska te vodnogospodarska rješenja.

USKLAĐENJE PPUO S UREDBOM O ISPU

Svi kartografski prikazi preneseni su na kartografske podloge - detaljne topografske karte u mjerilu 1:25000 i digitalne katastarske karte - dobivene od Državne geodetske uprave i nadležnog ureda za katastar za potrebe izrade ovih izmjena i dopuna u HTRS96 koordinatnom sustavu. Sve izmjene izradit će se na novim podlogama. Prilikom prenošenja građevinskih područja na novi homogenizirani digitalni katastar može doći do manjih odstupanja u površinama zbog razlike u podlogama, što se ne smatra proširenjem ili smanjenjem građevinskih područja.

Zagreb, srpanj 2023.



IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE DUBROVAČKO PRIMORJE PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU Sažetak za javnost

UVOD

Temeljni Prostorni plan uređenja Općine Dubrovačko primorje izrađen je 2007. godine (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije br. 06/07). Plan je dosad izmijenjen tri puta.

Ove, četvrte po redu, Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dubrovačko primorje - u nastavku: Izmjene i dopune Plana, izrađuju se sukladno ciljevima i programskim polazištima utvrđenim Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Dubrovačko primorje (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, br. 4/21).

Nositelj izrade Plana je Jedinštveni upravni odjel Općine Dubrovačko primorje. Stručni izrađivač Plana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Nositelj izrade proveo je postupak Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš, te je načelnik Općine Dubrovačko primorje u rujnu 2020. godine donio Odluku da za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dubrovačko primorje nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

POLAZIŠTA I CILJEVI

PPUO Dubrovačko primorje osnovni je dokument prostornog uređenja koji predstavlja okvir za provođenje svih zahvata u prostoru na području Općine.

Polazišta u izradi ovih izmjena i dopuna proizlaze iz:

- Odluke o izradi Izmjena i dopuna Plana
- Odluke da za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Dubrovačko primorje nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš
- Zakona o prostornom uređenju
- Prostornog plana Dubrovačko-neretvanske županije
- svih pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela te fizičkih i pravnih osoba

S obzirom na to da Plan kroz duže vremensko razdoblje nije značajno izmijenjen, potrebno ga je cjelovito sagledati i uskladiti s prostornim planom šireg područja, zakonima, posebnim propisima, izrađenim sektorskim dokumentima te planskim opredjeljenjima nositelja izrade, na način da se omogući kvalitetan i održiv razvoj područja Općine te jasna i nedvojbeno provedba Plana.

Odlukom o izradi Plana kao razlozi za donošenje navedeni su:

- usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju
- usklađenje s Prostornim planom Dubrovačko-neretvanske županije
- redefiniranje granica građevinskih područja naselja prema zahtjevima fizičkih i pravnih osoba te redefiniranje izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja,
- određivanje uređenih i neuređenih dijelova (unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja),
- redefiniranje (proširenje) građevinskih područja na prostoru uvale Bistrina, k.o. Stupa i k.o. Ošlje kao izdvojenih cjelina naselja Ošlje, Stupa i Štedrica temeljem već izgrađenih objekata koji su u postupku legalizacije, a sve u cilju demografske obnove i razvoja marikulture na navedenom prostoru,
- preispitivanje obveze izrade urbanističkih planova uređenja
- preispitivanje i izmjena uvjeta i načina gradnje za sve vrste građevina i površina unutar građevinskih područja naselja, unutar građevinskih površina izvan naselja za izdvojene namjene kao i na površinama izvan građevinskih područja, sve u svrhu omogućavanja kvalitetne i nedvojbene provedbe plana,
- preispitivanje, ažuriranje i izmjena infrastrukturnih rješenja važećeg plana u segmentu prometa, vodoopskrbe, odvodnje, elektroopskrbe, telekomunikacija i sl.
- usklađenje PPUO s Uredbom o ISPU

Sve predviđene izmjene Plana navedene su o točki 4. Odluke o izradi Plana. Na temelju navedenih razloga za izradu korigiran je elaborat Prostornog plana uređenja Općine Dubrovačko primorje u tekstualnom dijelu – Odredbama za provedbu i grafičkom dijelu – kartografskim prikazima.

Sastavni dio ovih Izmjena i dopuna je Obrazloženje u kojem su opisane sve izmjene u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana.

PLAN

USKLAĐENJE SA ZAKONOM O PROSTORNOM UREĐENJU

Prostorni plan uređenja Općine Dubrovačko primorje, kao i sve njegove izmjene i dopune, izrađene su u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13, 78/15) koji je prestao važiti 2013. godine kada su ga zamijenili Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).

Ovim Zakonima promijenjene su neke od temeljnih postavki u prostornom planiranju koje se prvenstveno odnose na uvjete planiranja građevinskih područja. U procesu izrade Nacrta prijedloga plana, detaljno su revidirane **Odredbe za provedbu i grafički dio Plana** kako bi se uskladile, kako s važećim **Zakonom o prostornom uređenju tako i s ostalim zakonima i propisima koji su u međuvremenu promijenjeni**, a imaju utjecaja na prostorno planiranje.

USKLAĐENJE S PROSTORNIM PLANOM DUBROVAČKO-NERETVANSKE ŽUPANIJE

Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije br. 6/03, 3/05, 7/10, 4/12, 9/13, 2/15, 7/16, 2/19, 6/19 - pročišćeni tekst, 3/20, 12/20 - pročišćeni tekst, (*-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., "Narodne novine", br. 10/15. od 28.1.2015.)), dalje u tekstu PPDNŽ, detaljno je propisao uvjete razgraničenja prostora prema obilježju, korištenju i namjenu, određivanja prostora građevina od važnosti za Državu i Županiju, smještaja gospodarskih, društvenih i ostalih sadržaja u prostoru, određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja i utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava u prostoru te mjere očuvanja krajobraznih vrijednosti, zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina, gospodarenja otpadom, sprečavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš i provedbe plana. Odredbe za provedbu i grafički dio PPUO Dubrovačko primorje **u cijelosti su usklađene s PPDNŽ-om po svim temama**.

REDEFINIRANJE GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA PREMA ZAHTJEVIMA FIZIČKIH I PRAVNIH OSOBA TE REDEFINIRANJE IZGRAĐENIH I NEIZGRAĐENIH DIJELOVA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA

Građevinska područja naselja

Mogućnost redefiniranja granica građevinskih područja naselja, to jest proširenja građevinskih područja naselja regulirana je Zakonom o prostornom uređenju. PPDNŽ je preuzeo zakonske uvjete.

Sukladno članku 43. Zakona o prostornom uređenju, građevinsko područje naselja može se proširivati samo ako je postojeće izgrađeno 50% ili više svoje površine. Ukoliko je taj uvjet ispunjen, građevinsko područje naselja može se povećati do 30% svoje površine.

Zakonom su dani posebni uvjeti za proširenje građevinskih područja unutar prostora ograničenja. Prostor ograničenja zaštićenog obalnog područja mora obuhvaćati pojas kopna i otoka u širini od 1.000 m od obalne crte i pojas mora u širini od 300 m od obalne crte. U prostoru ograničenja, građevinsko se područje može proširiti za najviše 20% površine svoga izgrađenog dijela, ako je taj dio veći od 80% površine tog građevinskog područja.

Stoga je, kao prvi korak u redefiniranju granica građevinskih područja, utvrđena stvarna izgrađenost istih. Revidiranje izgrađenosti provedeno je na homogeniziranim katastarskim podlogama u HTRS96 koordinatnom sustavu. Revidiranje izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja izvršeno je uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja - ISPU (<https://ispu.mgipu.hr/>) i servis Državne geodetske uprave -Geoportal (<https://geoportal.dgu.hr/>) koji sadrže podatke o izdanim aktima za gradnju i uporabu građevina te uvidom u službeno dostavljene ortofoto karte.

Na temelju dobivenih podataka o stvarnoj izgrađenosti građevinskih područja naselja, utvrđena je mogućnost njihovog proširenja s obzirom na prethodno navedene uvjete određene Zakonom o prostornom uređenju.

Važno je napomenuti da je zadržan način računanja izgrađenosti kao u važećem PPUO Dubrovačko primorje (izgrađenost većine građevinskih područja naselja obrađena je na temelju administrativnih granica naselja, osim u jednom slučaju (GPN naselja Banići, Kručica i Slađenići (dio naselja Slano)) gdje se građevinska područja iz više administrativnih naselja gledaju kao jedna cjelina, i u drugom gdje se naselje Slano gleda bez Slađenića).

Prema računanju iz važećeg PPUO, za GPN Slano te GPN Banići, Kručica i Slađenići, budući da se nalaze u prostoru ograničenja ZOP-a, potrebno je ispuniti uvjet od 80% izgrađenosti kako bi se mogli proširiti. Kako ovaj nije ispunjen, ova naselja ne mogu se proširiti.

Sva ostala naselja trebaju ispuniti uvjet izgrađenosti od 50% za proširenje jer se u cijelosti ili s više od 50% svoje površine nalaze izvan prostora ograničenja ZOP-a. Ovaj uvjet nisu ispunila GPN Smokovljani i GPN Doli te se ona ne mogu proširiti.

Redefiniranje granica građevinskih područja koja nisu ispunila uvjet za proširenje moguće je realokacijom, odnosno ukidanjem građevinskog područja istog naselja na nekoj lokaciji kako bi se formiralo na nekoj drugoj lokaciji, u skladu sa budućim planovima nositelja izrade za komunalnim opremanjem pojedinih područja i interesom stanovnika za gradnju na određenom području.

Sukladno zaključcima o mogućnosti proširenja pojedinog naselja analizirani su zahtjevi fizičkih i pravnih osoba.

Zaprimljena su ukupno 94 zahtjeva fizičkih i pravnih osoba. Zaprimljeni zahtjevi se većinom (70%) odnose na proširenje građevinskih područja naselja, a preostalih 30% odnosi se na zahtjeve za prenamjenom pojedinog područja, izmjenom uvjeta gradnje, izmještanje prometnica ili sl.

Zahtjevi su obrađeni u skladu sa Zakonom i PPDNŽ-om te je prihvaćeno ili djelomično prihvaćeno njih 65 %. Preostali zahtjevi nisu mogli biti prihvaćeni pretežito iz razloga što nisu u skladu s odredbama Zakona ili prostornog plana višeg reda.

Prilikom analize zahtjeva i davanja prijedloga za proširenje građevinskog područja naselja kao osnovni parametar uzeti su zaprimljeni zahtjevi i prijedlozi za proširenje građevinskog područja, ali uvrštene su i druge površine kako bi se formirale funkcionalne prostorne cjeline.

Na temelju provjere zakonskih mogućnosti, zaprimljenih zahtjeva, stava nositelja izrade te u skladu sa stručnom praksom dan je prijedlog novih granica građevinskih područja čije su površine vidljive u tablici u nastavku.

Građevinsko područje naselja (GPN)	Površina građevinskog područja naselja Izmjene i dopuna PPUO Dubrovačko primorje				PROŠIRENO /SMANJENO (ha)
	izgrađeno (ha)	neizgrađeno (ha)	ukupno (ha)	udio izgrađenosti (%)	
Imotica	7,39	4,33	11,72	63,05	0,00
Ošlje	7,79	7,70	15,49	50,29	0,00
Smokovljani	11,59	14,37	25,96	44,65	-3,55
Stupa	5,66	2,88	8,54	66,28	0,00
Štedrica	3,46	1,88	5,34	64,79	0,31
Topolo	7,62	4,45	12,07	63,13	0,00
Visočani	10,25	9,72	19,97	51,33	0,00
Čepikuće	8,50	3,83	12,33	68,94	0,00
Lisac	5,84	5,43	11,27	51,82	0,24
Mravinca	3,70	1,00	4,70	78,72	0,21
Podgora	2,51	1,54	4,05	61,98	0,00
Podimoč	2,25	0,82	3,07	73,29	0,00
Točionik	4,24	1,59	5,83	72,73	0,00
Trnova	3,54	3,45	6,99	50,64	0,05
Trnovica	3,45	1,77	5,22	66,09	0,00
Doli	17,70	28,36	46,06	38,43	-1,15
Majkovi	25,07	26,32	51,39	48,78	1,67
Banići, Kručica, Slađenići	20,43	25,63	46,06	44,36	-1,12
Slano (bez Slađenića)	51,39	24,26	75,65	67,93	-0,06
Ukupno	202,38	169,33	371,71	54,45	-3,40

Iz prethodne tablice vidljivo je da su građevinska područja naselja **Štedrica, Lisac, Trnova i Majkovi povećana** za ukupno 2,48 ha dok su granice građevinskih područja naselja **Smokovljani, Doli, te Banići, Kručica, Slađenići i Slano (bez Slađenića) redefinirane** na način da je građevinsko područje naselja smanjeno na dijelovima koji nisu komunalno opremljeni, a njihovo opremanje nije ekonomski opravdano. Luke nautičkog turizma uz naselje Slano i Slađenići (Kručica), ovim izmjenama i dopunama planirane su kao izdvojena građevinska područja izvan naselja. Na ovaj način građevinska područja naselja smanjena su za 13,20 ha. Sukladno zahtjevima građana, dio ove površine redistribuiran je na područja pokrivena zahtjevima.

Ovakvim izmjenama i dopunama građevinska područja naselja u najvećoj mogućoj mjeri prilagođena su potrebama stanovnika Općine, a istovremeno je njihova površina racionalizirana na način da je ukupna površina građevinskih područja naselja smanjena za 3,40 ha.

Izdvojena građevinska područja izvan naselja

proizvodna namjena (I)

Ovim izmjenama i dopunama, kako bi se **uskладili s važećim PPDNŽ**, planirane su **dvije nove proizvodne zone Visočani III i Rudine II**. Proizvodna zona **Rudine značajno je smanjena**, dok su zone Imotica i Visočani doživjele manja usklađenja površina. U nastavku je dana tablica proizvodnih zona i njihovih površina predložena ovim izmjenama i dopunama.

poslovna namjena (K)

U skladu s PPDNŽ smanjena je zona Lučino razdolje, a u skladu sa stavom nositelja izrade nisu planirane zone Smrijek i Kučalin do.

ugostiteljsko-turistička namjena (T)

PPDNŽ-om je planirana jedna nova zona ugostiteljsko-turističke namjene, Kručica, a zona Rat planirana je u većoj površini. Zona Budima smanjena je. Ovim izmjenama i dopunama PPUO Dubrovačko primorje preuzeo je sve zone iz PPDNŽ-a u maksimalnim dozvoljenim površinama koje su vidljive u tablici u nastavku. Također, PPDNŽ-om niti u jednoj zoni nije planirana vrsta kamp (T3) te je nju moguće graditi u skladu s posebnim propisima u sklopu turističkog naselja (T2). Luke nautičkog turizma planiraju se kao izdvojena građevinska područja izvan naselja. Sukladno stavu nositelja izrade, površina suhe marine na lokaciji Kručica smanjena je.

sportsko-rekreacijska namjena (R)

Sportsko-rekreacijska namjena najviše je izmijenjena u odnosu na važeći PPUO. Ukinuta je zona Mješince, a planirane su tri nove zone: Prljevići (golf), Kručica i Rudine.