

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), u daljnjem tekstu: Zakon, te temeljem članka 31. Statuta Općine Orebić (Sl. gl. 02/13, 03/18, 08/18 – pročišćeni tekst, 02/20, 03/21), Općinsko vijeće, na 2. sjednici, održanoj 30.07.2025. donosi

Odluku o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Turističke zone Dubravica - istok"

Opće odredbe

Članak 1.

Donosi se odluka o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Turističke zone Dubravica - istok", u daljnjem tekstu: Odluka.

Donošenjem ove Odluke započinje postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja "Turističke zone Dubravica - istok" (Službeni glasnik općine Orebić broj 11/15), u daljnjem tekstu: izmjena i dopuna Plana.

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Orebić, Jedinstveni upravni odjel, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade.

Odgovorna osoba Nositelja izrade je čelnik tijela iz stavka 3. ovoga članka.

Pravna osnova za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 2.

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Razlozi donošenja izmjene i dopune Plana, ciljevi i programska polazišta

Članak 3.

Ovom Odlukom određuju se razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade izmjene i dopune Plana.

Razlozi za donošenje izmjene i dopune Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Izrada izmjene i dopune Plana omogućena je člankom 198. Zakona.

Sukladno članku 61. stavku 1. Zakona, Plan mora biti u skladu sa Zakonom, Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja (NN 37/14, 154/14, 30/21, 75/22, 61/23), Uredbom o informacijskom sustavu prostornog uređenja (NN 115/15), Pravilnikom i ostalim propisima donesenim na temelju Zakona.

Sukladno članku 107. Zakona prije donošenja Plana mora se pribaviti mišljenje županijskog zavoda za prostorno uređenje u pogledu usklađenosti Plana s prostornim planom županije, Zakonom i propisima donesenim na temelju Zakona.

Cijeli obuhvat Plana nalazi se unutar prostora ograničenja ZOP-a te se sukladno članku 108. Zakona prije donošenja Plana mora pribaviti suglasnost Ministarstva prostornoga

uređenja, graditeljstva i državne imovine u pogledu usklađenosti Plana sa Zakonom i propisima donesenim na temelju Zakona.

2. Usklađenje s planom više razine

Prostorni plan više razine je Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije 6/03, 3/05 – uskl., 3/06*, 7/10, 4/12 – ispr., 9/13, 2/15 – uskl., 7/16, 2/19, 6/19 – pročišćeni tekst, 3/20 i 12/20 – pročišćeni tekst; *Presuda Visokog upravnog suda RH Broj: Usoz-96/2012-8 od 28. 11. 2014., NN 10/15 od 28. 1. 2015.; dalje: PPŽ).

Sukladno članku 61. stavku 2. Zakona, Plan mora biti usklađen s PPŽ.

Sukladno članku 107. Zakona, prije donošenja Plana mora se pribaviti mišljenje županijskog zavoda za prostorno uređenje u pogledu usklađenosti Plana s PPŽ.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Prostorni plan šireg područja iste razine je Prostorni plan uređenja Općine Orebić (Službeni glasnik Općine Orebić 02/08, 02/10, 07/12, 03/15, 01/18, 05/23; dalje: PPU).

Sukladno članku 61. stavcima 3. i 4. Zakona Plan mora biti usklađen s PPU.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Člankom 106. stavkom 2. odredbi za provedbu PPU predviđena je izrada urbanističkih planova uređenja (dalje: UPU) sukladno grafičkom dijelu PPU pri čemu su isti, kao preduvjet provedbe zahvata u prostoru, obvezni za Planom utvrđene neuređene dijelove građevinskih područja. Stavkom 5. istog članka dopušteno je – sukladno Zakonu, članku 89. stavku 2. – odlukom o izradi UPU-a odrediti uži ili širi obuhvat od obuhvata određenog PPU-om. PPU-om predviđeni obuhvat UPU „TZ Dubravica“ odnosi se na veći dio izdvojenog građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene – „turističke zone“ (TZ) Dubravica, tip: hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3), te na razgraničenja koja se u skladu s prostornim planovima širih područja mogu utvrditi na kontaktnom pomorskom dobru. Za dio TZ Dubravica na snazi je Urbanistički plan uređenja „Turističke zone Dubravica-istok“ (Službeni glasnik Općine Orebić 11/15) čiji obuhvat je većim dijelom izgrađen.

Gospodarsko-razvojni i drugi društveni procesi na području jedinice lokalne samouprave opravdavaju potrebu realizacije sadržaja planiranih prostornim planovima širih područja unutar TZ Dubravica.

S obzirom na navedeno i odredbe članka 79. Zakona, osnovni razlog izrade Plana je omogućiti u obuhvata Plana svrhovitu, racionalnu te prostorno artikuliranu realizaciju sadržaja u skladu s prostornim planovima širih područja te programskim polazištima utvrđenim ovom Odlukom, uključujući odgovarajuću infrastrukturu i uređenja.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana:

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana su:

a) otklanjanje pojedinih ograničenja koja proizlaze iz prostorno-planskih rješenja Plana uočenih u provedbi, a koje otklanjanje je od interesa za poboljšanje uvjeta i razvoj gospodarstva u obuhvatu Plana što posebice uključuje reviziju razgraničenja, odnosno uvjeta određivanja površine prostornih cjelina te s tim povezane izmjene provedbenih odredbi

b) usklađenje Plana s posebnim propisima donesenim od njegova stupanja na snagu te s odgovarajućim zahtjevima javnopravnih tijela koji će se prikupiti u postupku izrade i donošenja

c) usklađivanje Plana s prostornim planovima šireg područja ili više razine donijetima ili noveliranim u periodu od usvajanja posljednje novelacije Plana

d) proširenje obuhvata Plana pri čemu se u obuhvatu Plana uređuje planska realizacija ugostiteljsko-turističke namjene tip T3 – kamp, tj. bez gradnje smještajnih građevina te tip T2 – turističko naselje, tj. s gradnjom smještajnih građevina, kao i pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene, uz prilagodbu prostornoplanskog rješenja veličini, topografiji, prirodnim odnosno zatečenim karakteristikama konkretne lokacije i njenog konteksta, uz planiranje prostornih cjelina za sadržaje kako slijedi:

- uređenje površina za postavljanje smještajnih jedinica koje nisu povezane s tlom na čvrsti način (jedinstvena funkcionalna cjelina uređena za smještaj kampista na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kamping), gradnja smještajnih i drugih građevina odnosno uređenje površina koje služe funkcioniranju ugostiteljsko-turističke namjene (repcija, sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, spremišta i ostale pomoćne građevine) i pratećih sadržaja (sportski, rekreacijski, uslužni, zabavni i sl.) te pratećih namjena (zelene površine, optimalne prometne površine, manje infrastrukturne građevine) sukladno propisima i prostornim mogućnostima
- prateće namjene, odnosno sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene: sportsko-rekreacijski, ugostiteljski i/ili uslužni, bez smještajnih građevina, prema prostornim mogućnostima
- uređenje plaže – kupališta (R2) – uz minimalne intervencije u zatečenoj topografiji u funkciji prilagodbe zatečenog stanja funkcijama kupališta (ulazak kupaca u more, moguće navoz i isplivljavanje malih rekreacijskih plovila, sunčalište i sl.)
- uređenje privezišta kao pratećeg sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene
- uređenje i gradnju površina javne namjene.

Obuhvat izmjene i dopune Plana

Članak 4.

Obuhvat Plana utvrđen je na temelju članka 89. st. 2. Zakona grafičkim prilogom koji je sastavni dio Odluke.

Prema granici obuhvata na grafičkom prilogu iz stavka 1. ovog članka, Plan obuhvaća područje veličine cca. 10 ha.

U odnosu na oblik i veličinu iz stavka 1. odnosno 2. dopuštaju se opravdane manje korekcije granice obuhvata Plana na temelju infrastrukturnih rješenja (prometnice i sl.) i/ili detaljnije topografsko-katastarske podloge, a u vidu kvalitativnog prenošenja granice obuhvata na detaljniju podlogu i/ili uključivanja elemenata infrastrukturnih rješenja u prostornoplanska rješenja.

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu izmjene i dopune Plana

Članak 5.

Ocjena stanja u obuhvatu Plana proizlazi iz:

- činjenice da su se pojedina planska razgraničenja, odnosno pojedini uvjeti gradnje i uređenja Plana, osobito u odnosu na vlasničke odnose, pokazali ograničavajućima u smislu odgovarajuće realizacije zahvata u prostoru
- činjenice da se u obuhvatu Plana nalazi dio neizgrađenog i neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja TZ Dubravica planiranog za gospodarsku namjenu – ugostiteljsko-turističku, tip: hotel (T1), turističko naselje (T2), kamp (T3), te kontaktni dio pomorskog dobra (obale i mora)

-
- činjenice da se u obuhvatu Plana i neposrednoj okolini može zaključiti kako je stanje u obuhvatu, uz dani prostornoplanski okvir i postojeći kontekst, povoljno za realizaciju sadržaja sukladno prostornim planovima širih područja i programskim polazištima utvrđenim ovom Odlukom, te se
 - ocjenjuje se kako bi odgovarajuća usklađenja te djelomična revizija prostorne organizacije, zatim djelomična revizija prometnog rješenja i urbanističkih parametara – mogle bitno doprinijeti bržem, kvalitetno upravljanom, prostornom i općem razvoju u cjelokupnom proširenom obuhvatu Plana.

Popis sektorskih strategija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 6.

Sektorske strategije, planovi, studije i drugi dokumenti doneseni na temelju posebnih propisa koji sadrže strateška usmjerenja te programi i planovi pojedinih sektora od utjecaja za izradu Plana u skladu s kojima javnopravna tijela utvrđuju zahtjeve za izradu Plana su:

- sektorske strategije, planovi, studije i drugi dokumenti propisani posebnim zakonima koje trebaju dostaviti javnopravna tijela određena ovom Odlukom, svatko iz područja svog djelokruga, na kojima temelje svoje zahtjeve za izradu Plana, uz to da
- ako se tijekom izrade pokaže potreba za posebnim stručnim podlogama od značaja za moguća specifična prostorno-planska rješenja, odnosno dodatnom dokumentacijom, one će biti izrađene, odnosno dokumentacija pribavljena te će se dostaviti stručnom izrađivaču.

Način pribavljanja stručnih rješenja za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 7.

Stručno rješenje Plana pribavit će se od jednog stručnog izrađivača odabranog u skladu s propisima koji uređuju javnu nabavu odnosno u skladu s odredbama članaka 167. i 168. Zakona.

Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu izmjene i dopune Plana iz područja svog djelokruga, te drugih sudionika i korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi izmjene i dopune Plana

Članak 8.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Plana uputit će se sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Dubrovniku, HR-20000 Dubrovnik, Restićeva 7.
 2. Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, HR-Zagreb, Radnička cesta 80.
 3. Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za zaštitu prirode, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80.
 4. Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80.
 5. Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za poduzetništvo, turizam i more, HR-20000 Dubrovnik, Pred Dvorom 1.
 6. Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35.
 7. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
-

-
8. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Dubrovnik, Odjel inspekcije, HR-20000 Dubrovnik, Vladimira Nazora 32.
 9. Ministarstvo unutarnjih poslova, Policijska uprava dubrovačko-neretvanska, Odjel za sigurnost cestovnog prometa, HR-20000 Dubrovnik, Vladimira Nazora 32.
 10. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava za EU fondove i strateško planiranje, HR-10000 Zagreb, Prisavlje 14.
 11. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava pomorstva, HR-10000 Zagreb, Prisavlje 14.
 12. Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Lučka kapetanija Dubrovnik, HR-20000 Dubrovnik, Vukovarska 16.
 13. Lučka uprava Dubrovačko-neretvanske županije, HR-20000 Dubrovnik, Vukovarska 2.
 14. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20.
 15. NPKLM VODOVOD d.o.o., HR-20260 Korčula, Put svetog Luke 1.
 16. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektrojug Dubrovnik, HR-20000 Dubrovnik, Nikole Tesle 3.
 17. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Split, HR-21000 Split, Kneza Ljudevita Posavskog 5.
 18. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.
 19. Županijska uprava za ceste Dubrovačko-neretvanske županije, HR-20000 Dubrovnik, Vladimira Nazora 8.
 20. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Split, Tehnička ispostava Dubrovnik, HR-20000 Dubrovnik, Vladimira Nazora 8.
 21. Hrvatske ceste d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vončinina 3.
 22. VODOVOD I ODVODNJA d.o.o. Orebić, HR-20250 Orebić, Fiskovićeve 2.
 23. KTD BILAN d.o.o., HR-20250 Orebić, Fiskovićeve 2.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Plana uputit će se i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi izmjene i dopune Plana:

1. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA – POLICIJSKA UPRAVA DUBROVAČKO-NERETVANSKA, HR-20000 Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 13.
 2. MINISTARSTVO MORA, PROMETA I INFRASTRUKTURE, Lučka kapetanija Dubrovnik – Ispostava Orebić, HR-20250 Orebić, Fiskovićeve 2.
 3. HRVATSKE VODE, VGO za slivove južnog Jadrana – VGI za mali sliv „Neretva – Korčula“, HR-20355 Opuzen, Opuzenske bojne 5.
 4. HEP – OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA d.o.o., DP Elektrojug Dubrovnik – Područna ispostava Pijavičino, HR-20243 Pijavičino, Donje Pijavičino 47.
 5. JAVNA USTANOVA ZA UPRAVLJANJE ZAŠTIĆENIM DIJELOVIMA PRIRODE DUBROVAČKO NERETVANSKE ŽUPANIJE, HR-20000 Dubrovnik, Branitelja Dubrovnika 41.
 6. Zavod za prostorno uređenje Dubrovačko-neretvanske županije, HR-20000 Dubrovnik, Petilovrijenci 2.
 7. Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, HR-20000 Dubrovnik, Gundulićeva poljana 2.
 8. Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove, HR-20000 Dubrovnik, Vukovarska 16.
 9. Turistička zajednica Općine Orebić, HR-20250 Orebić, Zrinjsko-Frankopanska 2.
-

Rok za dostavu zahtjeva je 15 dana od zaprimanja poziva za dostavu zahtjeva.

Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku iz prethodne alineje, smatra se da zahtjeva nema.

Zahtjevi i sva korespondencija koji se pojave tijekom postupka izrade i donošenja Plana odvijati će se kroz ISPU sustav ePlanovi, elektroničkom poštom, te alternativno poštom uz dostavnicu ili osobnom dostavom. Dostava zahtjeva i drugih podataka pozvanim sudionicima prema Nositelju izrade preferira se kroz ISPU sustav ePlanovi i elektroničkom poštom, a u slučaju da to nije moguće poštom uz dostavnicu ili ukoliko je prihvatljivo osobnom dostavom.

U zahtjevima za izradu Plana moraju se dostaviti popis i navesti odredbe propisa, sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima na kojima se temelje zahtjevi te dostaviti sve raspoložive podatke i drugu dokumentaciju iz svojega djelokruga, koji su potrebni za izradu Plana, a koji nisu sadržani u informacijskom sustavu (ISPU modul ePlanovi-editor).

Grafički podaci se dostavljaju u vektorskom formatu (dxf, dwg, shp ili drugi vektorski format prilagođen ISPU modulu – ePlanovi editor), a tekstualni podaci se dostavljaju u digitalnom pdf ili doc formatu. Ako to nije učinjeno, Nositelj izrade takve zahtjeve nije dužan uzeti u obzir, ali je to dužan posebno obrazložiti.

Sukladno članku 91., stavku 1. Zakona, javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu Plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali sadržaj, ciljevi i/ili programska polazišta za izradu Plana određeni ovom Odlukom.

Sukladno članku 101. Zakona, javnopravna tijela koja su trebala dati zahtjeve za izradu Plana, sudjeluju u javnoj raspravi davanjem mišljenja o prihvaćanju tih zahtjeva, odnosno mišljenja o primjeni posebnog propisa i/ili dokumenta koji je od utjecaja na Plana, pri čemu se ne mogu postavljati novi ili drukčiji uvjeti od onih koji su dani u zahtjevima za izradu nacrt Plana. Mišljenje prema kojemu određeni dio Plana nije u skladu sa zahtjevima javnopravnog tijela mora biti obrazloženo. U suprotnom, Nositelj izrade nije dužan takvo mišljenje razmatrati. Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku određenom ovom Odlukom, smatra se da zahtjeva nema.

Dinamika s fazama izrade izmjene i dopune Plana

Članak 9.

Planiraju se sljedeće faze izrade Plana i njihovo trajanje po donošenju Odluke:

- a) nacrt prijedloga – izradit će stručni izrađivač u roku 60 kalendarskih dana od dana dostave od strane Nositelja zaprimljenih zahtjeva javnopravnih tijela za izradu Plana
 - b) prijedlog – izradit će stručni izrađivač u roku 20 kalendarskih dana od dana dostave od strane Nositelja zaključka o utvrđivanju prijedloga Plana za javnu raspravu
 - c) izvješće o javnoj raspravi – izradit će stručni izrađivač u suradnji s Nositeljem u roku 15 kalendarskih dana od isteka roka za davanje pisanih mišljenja, prijedloga i primjedbi u javnoj raspravi
 - d) nacrt konačnog prijedloga – izradit će stručni izrađivač u suradnji s Nositeljem u roku 20 kalendarskih dana od završetka izrade Izvješća o javnoj raspravi
 - e) konačni prijedlog – izradit će stručni izrađivač u roku 20 kalendarskih dana od dana dostave zaključka Nositelja o utvrđivanju konačnog prijedloga
 - f) izvornik – izradit će stručni izrađivač u vidu uvezanih i ovjerenih elaborata sukladno propisima te ih poslati Nositelju, u roku 20 kalendarskih dana od dana dostave od strane Nositelja odluke o donošenju Plana usvojene od strane predstavničkog tijela.
-

Ukupno trajanje izrade po navedenim fazama iznosi 155 kalendarskih dana. U navedene faze i rokove nije uračunato vrijeme verifikacije pojedinih faza od strane Nositelja, odnosno nadležnih tijela jedinice lokalne samouprave, trajanje javne rasprave, moguće ponovne javne rasprave (i izrade odgovarajućih izvješća), kao i vrijeme potrebno za ishođenje potrebnih suglasnosti, mišljenja i očitovanja, na što se odnose zakonski utvrđeni rokovi.

Izvori financiranja izrade izmjene i dopune Plana

Članak 10.

Izrada Plana će se financirati sukladno članku 167. Zakona.

Druga pitanja značajna za izradu izmjene i dopune Plana

Članak 11.

U skladu s člankom 86. stavkom 3. Zakona na Prijedlog odluke o izradi Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je:

– Mišljenje, KLASA: 351-01/ 25 -01/87, URBROJ: 2117-09/2-25-2 od 25.07.2025. godine koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode: Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša i komunalne poslove.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 12.

Na temelju članka 88. stavka 1. Zakona, Nositelj izrade će po objavi ove Odluke obavijestiti javnost o izradi Plana na mrežnoj stranici jedinice lokalne samouprave.

KLASA: 350-03/25-39/1

URBROJ: 2117-17-1-25-1

Orebić, 30.07.2025.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Mario Vekić

