

**GKJDOO**

Goran Karlović j.d.o.o.

IZMJENE I DOPUNE

DETALJNOG PLANA UREĐENJA II. FAZE POSLOVNE ZONE

**OPUZEN**

*Obrazloženje*

<b>1. OBRAZLOŽENJE</b>	<b>2</b>
<b>I. POLAZIŠTA</b>	<b>2</b>
<b>PRAVNA OSNOVA</b>	<b>2</b>
<b>RAZLOZI I OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA</b>	<b>2</b>
<b>II. CILJEVI</b>	<b>2</b>
<b>III. PLAN</b>	<b>2</b>
<b>PRETHODNI ZAHTJEVI</b>	<b>3</b>
<b>IZMJENE U ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE</b>	<b>4</b>

# 1. OBRAZLOŽENJE

## I. Polazišta

### Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Grada Opuzena ("Neretvanski glasnik", 2/04 i 3/08 i "Službeni glasnik Grada Opuzena", 2/14)
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen ("Službeni glasnik Grada Opuzena", 6/15).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Jedinostveni upravni odjel Grada Opuzena, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela.

Sukladno stavku 5., članka 198. Zakona o prostornom uređenju ove Izmjene i dopune Plana moraju, bez obzira na predmet izmjena i dopuna naveden u Odluci o izradi, biti usklađene s planom višeg reda.

### Razlozi i obuhvat izmjena i dopuna

Detaljni plan uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen donesen je 2008. godine ("Neretvanski glasnik" 3/08). U njegovoj provedbi pokazala se potreba za izmjenama i dopunama iz razloga što predmetni plan ne predviđa mogućnost objedinjavanja planiranih građevnih čestica.

## II. CILJEVI

Cilj ovih izmjena i dopuna je ostvarivanje planskih preduvjeta za realizaciju projekata koje, zbog velikih zahtjeva za jedinstvenom površinom, nije moguće ostvariti na građevnim česticama planiranim važećim detaljnim planom uređenja.

Svojom izuzetno povoljnom pozicijom Poslovna zona Opuzen ima izuzetan značaj, ne samo za Grad Opuzen već i šire područje doline Neretve. Osim izravnog gospodarskog utjecaja, ona posredno pozitivno utječe na niz drugih faktora, uključivo i demografska kretanja. Stvaranjem planskih preduvjeta za realizaciju novih projekata ovaj utjecaj dodatno bi se potencirao.

## III. PLAN

U kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 dan je oblik i površina građevnih čestica unutar obuhvata plana. Površina građevnih čestica prema ovom prikazu u rasponu su od oko 900 do oko 2000 m<sup>2</sup>. Ove površine nedovoljne su za realizaciju značajnijih projekata, a kroz

Odredbe za provođenje nije navedena mogućnost objedinjavanja pojedinih čestica, iako to za zonu poput ove možemo smatrati postizanjem većeg prostornog standarda.

Ovim izmjenama i dopunama plana nisu predviđene izmjene kartografskih prikaza već samo Odredbi za provođenje. Predložena izmjena odnosi se na članak 19. u kojem se dodaje mogućnost spajanja susjednih građevnih čestica i članak 71. iz koje je potrebno izbaciti ograničenje za maksimalnu građevnu česticu.

Također, kako je u kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 definiran i gradivi dio pojedine građevne čestice (Površine za smještaj građevine i uređenje), radi izbjegavanja potencijalnih dvojbi, kroz izmjenu se planira definirati i način formiranja gradivog dijela za objedinjene čestice.

### Prethodni zahtjevi

Prethodni zahtjevi su zaprimljeni od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Hrvatska agencija za okoliš i prirodu
- Ministarstvo kulture – konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana.

U nastavku je dana kratka analiza zaprimljenih zahtjeva.

**Ministarstvo unutarnjih poslova** u svom tipiziranom zahtjevu traži ugrađivanje odredbi koje se već nalazi u Planu te nisu poduzimani nikakvi daljnji koraci.

**Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)** u svom tipiziranom zahtjevu traži uvrštenje odredbi koje su u dijelu nepokretnih komunikacija prisutne u važećem planu dok elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži u važećem planu nisu obrađene. Također, nazivlje u važećem detaljnom planu uređenja nije usklađeno sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama. Kako navedeno nije predmet izmjena pristupilo se tek manjoj (nužnoj) izmjeni u dijelu elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži. Usklađenje nazivlja posredno bi uzrokovalo velik broj izmjena u tekstualnom i grafičkom dijelu, uključivo nazive kartografskih prikaza, što uzevši u obzir predmet i opseg planiranih izmjena nije opravdano.

**Ministarstvo obrane** nema posebnih zahtjeva.

**Državna uprava za zaštitu i spašavanje** u svom tipiziranom dopisu daje zahtjeve za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća. Iako predmetno u važećem detaljnom planu nije izrijekom navedeno,

analizom odredbi i kartografskih prikaza vidljivo je da se kod izrade plana vodilo računa o zaštiti od prirodnih i drugih nesreća (visina gradnje, udaljenosti od susjednih građevina, međe i regulacijskog pravca, gradnja sukladno očekivanom intenzitetu potresa i sl.) te nije bilo potrebno raditi izmjene na osnovu ovog zahtjeva. Na osnovu primjedbe u javnoj raspravi dodana je nova točka "9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara" te novi članak 81. koji obrađuje ovu temu.

**Hrvatska agencija za okoliš i prirodu** nema posebnih zahtjeva i u svom dopisu navodi da na području obuhvata predmetnog plana nema zaštićenih područja, kao ni područja Ekološke mreže RH. Nadalje, unutar obuhvata plana nisu utvrđeni ugroženi i rijetki stanišni tipovi. Prema dostupnim podacima utvrđeno je da na području obuhvata predmetnog plana nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

**Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku** traži da se u plan unese obaveza obaveznog prekida radova i obavještanje tog odjela u slučaju pronalaska nalaza za vrijeme izvođenja radova. Predmetno je ugrađeno u vidu novog stavka na kraju članka 73.

#### **Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana**

Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim traži se ugrađivanje novih odredbi u dijelu Zaštite od štetnog djelovanja voda, Gospodarenja i korištenja voda i Zaštite voda mora.

Iako se traži ugrađivanje u Odredbe za provođenje, u svom dopisu Hrvatske vode se vežu na obrazloženje plana. Na kraju Odredbi za provođenje, dodana je nova točka **9.4. Uređenje voda i vodnog režima** te novi članak 82. u koji su ugrađene sve tražene mjere.

#### **Izmjene u odredbama za provođenje**

Sukladno naprijed rečenom predmetu izmjena i dopuna, planirane su izmjene članka 19. (veličina i oblik građevnih čestica) i članka 71. (minimalna i maksimalna površina građevne čestice). Ostale izmjene odnose se na prethodne zahtjeve.

U nastavku je dan izvod iz Odredbi za provođenje DPU II. faze Poslovne zone Opuzen s označenim prijedlogom izmjena i dopuna na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen dio koji ~~se briše~~ a plavim tekstom dio koji **se dodaje**. Uzevši u obzir malen obim izmjena, tekst u nastavku nije dan cjelovito za čitav plan već samo za dijelove koji se mijenjaju.

#### **Članak 19.**

- 1) Obzirom na svoju lokaciju unutar Planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik. Njihova veličina iskazana je u tabelarnom prikazu datom u sklopu tekstualnog obrazloženja Plana, dok se dimenzije i površina građevnih čestica mogu također i digitalno "očitati" sa kartografskih prikaza. Navedeni podaci su samo orijentacijski, dok će točni pokazatelji proizaći iz parcelacijskog elaborata izrađenog na temelju ovog Plana.
- 2) Planirana najmanja građevna čestica za proizvodno-poslovnu namjenu objekata iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, ~~dok je najveća predviđena sa veličinom 2010,6 m<sup>2</sup>.~~
- 3) Ovim planom dozvoljeno je spajanje dvije ili više građevnih čestica iz stavka 1) i 2) ovog članka u jedinstvenu građevnu česticu. Ukupna površina građevne čestice nastale spajanjem i broj građevnih čestica koje je moguće objediniti nije ograničen.
- 4) Prilikom formiranja građevne čestice iz prethodnog stavka dozvoljeno je formiranje jedinstvenog gradivog dijela uz poštivanje uvjeta propisanih ovim odredbama.
- 5) U slučaju spajanja građevnih čestica dozvoljeno je zadržavanje svih planiranih priključaka na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturu a ukoliko je to zbog specifičnosti organizacije proizvodnog ili radnog procesa nužno, dozvoljeno je formiranje jednog ili više širih kolnih ulaza na način da je ukupna širina svih kolnog ulaza na građevnu česticu nastalu spajanjem jednaka umnošku broja spojenih građevnih čestica i širine od 5 m.

## Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

### Članak 50.a

- 1) Čitav obuhvat Plana nalazi se unutar elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova sukladno Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.
- 2) Unutar obuhvata dozvoljeno je postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem na krovne prihvate i samostojećeg antenskog stupove te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).
- 3) Obveza je da se na istom antenskom stupu omogući postava opreme više operatera.

### Članak 70.

- 1) Prema novoj parcelaciji najmanja građevna čestica za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, dok najveća ~~ima površinu od 2010,6 m<sup>2</sup>~~ površina građevne čestice nije propisana. Sportsko-rekreacijska namjena realizira se na građevnoj čestici veličine 21.148,9 m<sup>2</sup>, dok se za planiranu trafostanicu osigurava površina od 72,11 m<sup>2</sup>.

### Članak 73.

- 1) Predmetno područje predstavlja dio poljoprivrednog krajobraza šireg prostora bez posebnih prirodnih, kulturno-povijesnih ili ambijentalnih vrijednosti.
- 2) Temeljem zatečenih karakteristika prostora unutar obuhvata ovog Plana nisu predviđene posebne mjere zaštite njegovih pojedinih segmenata.
- 3) Obzirom na potrebnu atraktivnost novog urbanog područja-poslovne zone II neophodno je kroz pridržavanje elemenata ovog Plana te kvalitetno i suvremeno oblikovanje buduće izgradnje ostvariti nove vrijednosti urbanog područja tipa radno-poslovne zone.
- 4) S obzirom da je predmetno područje neistražena potencijalna arheološka zona, postoji mogućnost da se prilikom radova naiđe na nove arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom obavljanja radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, prema članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja izvodi građevinske ili druge radove dužna je iste prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel koji će postupati sukladno zakonskim ovlastima.

### **9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara**

#### **Članak 80.a**

- 1) Način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa odvijati će se sukladno Planu zaštite i spašavanja Grada Opuzena.
- 2) Evakuacija unutar obuhvata plana obavljat će se preko interne prometnice poslovne zone širine kolnika 7,0 m koja obuhvat plana povezuje s državnom cestom D-8. Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.
- 3) Zbrinjavanje stanovništva/zaposlenika u slučaju prirodnih ili drugih nesreća provodi se na sportskom igralištu u istočnom dijelu obuhvata Plana.
- 4) Predmetno područje DPU-a prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi se na poplavnom području 1000-godišnje velike vode te se ovim planom preporuča izbjegavanje gradnje podrumskih etaža zbog čega gradnja skloništa nije predviđena.

### **9.4. Uređenje voda i vodnog režima**

#### **Članak 80.b**

- 1) Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim, sugerira se investitorima i projektantima poslovnih i rekreacijskih objekata, prometnica, a posebno važnijih poslovnih građevina (skladišta, postrojenja i sl.), uzeti u obzir navedenu činjenicu.

Potrebno je izbjegavati gradnju podrumskih etaža i postavljanje vrijednih instalacija ili opreme na koju negativno mogu utjecati procjedne ili podzemne vode koje su značajnog intenziteta za vrijeme velikih voda rijeke Neretve, odnosno u razdoblje kada se branjeno područje otežano drenira od površinskih i podzemnih voda, te uskladiti s uvjetima koji se mogu javiti uslijed velikih voda, a uz najmanje štete po korisnike objekata, samo objekt kao i za okoliš.

- 2) Zaštita od štetnog djelovanja voda rijeke Neretve i ostalih vodotoka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.
- 3) U svrhu tehničkog održavanja i radova građenja uz glavne vodotoke i nasipe proglašen je zaštitni inundacijski pojas. Na mjestima gdje isti nije proglašen uz nasipe treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,0 m od vanjskog ruba nožice nasipa. Uz ostale odvodne kanale treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- 4) Ovisno o veličini i stanju uređenosti vodotoka ili objekta, širina zaštitnog pojasa, odnosno udaljenost izgradnje novih objekata od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m, a što bi se utvrdilo vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- 5) U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- 6) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- 7) Postojeća korita vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu provode oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koja će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok vode vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita



treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobiven kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

- 8) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.
- 9) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

**GKJDOO**

Goran Karlović j.d.o.o.

IZMJENE I DOPUNE

DETALJNOG PLANA UREĐENJA II. FAZE POSLOVNE ZONE

**OPUZEN**

*Obrazloženje*

<b>1. OBRAZLOŽENJE</b>	<b>2</b>
<b>I. POLAZIŠTA</b>	<b>2</b>
<b>PRAVNA OSNOVA</b>	<b>2</b>
<b>RAZLOZI I OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA</b>	<b>2</b>
<b>II. CILJEVI</b>	<b>2</b>
<b>III. PLAN</b>	<b>2</b>
<b>PRETHODNI ZAHTJEVI</b>	<b>3</b>
<b>IZMJENE U ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE</b>	<b>4</b>

# 1. OBRAZLOŽENJE

## I. Polazišta

### Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Grada Opuzena ("Neretvanski glasnik", 2/04 i 3/08 i "Službeni glasnik Grada Opuzena", 2/14)
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen ("Službeni glasnik Grada Opuzena", 6/15).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Jedinostveni upravni odjel Grada Opuzena, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela.

Sukladno stavku 5., članka 198. Zakona o prostornom uređenju ove Izmjene i dopune Plana moraju, bez obzira na predmet izmjena i dopuna naveden u Odluci o izradi, biti usklađene s planom višeg reda.

### Razlozi i obuhvat izmjena i dopuna

Detaljni plan uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen donesen je 2008. godine ("Neretvanski glasnik" 3/08). U njegovoj provedbi pokazala se potreba za izmjenama i dopunama iz razloga što predmetni plan ne predviđa mogućnost objedinjavanja planiranih građevnih čestica.

## II. CILJEVI

Cilj ovih izmjena i dopuna je ostvarivanje planskih preduvjeta za realizaciju projekata koje, zbog velikih zahtjeva za jedinstvenom površinom, nije moguće ostvariti na građevnim česticama planiranim važećim detaljnim planom uređenja.

Svojom izuzetno povoljnom pozicijom Poslovna zona Opuzen ima izuzetan značaj, ne samo za Grad Opuzen već i šire područje doline Neretve. Osim izravnog gospodarskog utjecaja, ona posredno pozitivno utječe na niz drugih faktora, uključivo i demografska kretanja. Stvaranjem planskih preduvjeta za realizaciju novih projekata ovaj utjecaj dodatno bi se potencirao.

## III. PLAN

U kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 dan je oblik i površina građevnih čestica unutar obuhvata plana. Površina građevnih čestica prema ovom prikazu u rasponu su od oko 900 do oko 2000 m<sup>2</sup>. Ove površine nedovoljne su za realizaciju značajnijih projekata, a kroz

Odredbe za provođenje nije navedena mogućnost objedinjavanja pojedinih čestica, iako to za zonu poput ove možemo smatrati postizanjem većeg prostornog standarda.

Ovim izmjenama i dopunama plana nisu predviđene izmjene kartografskih prikaza već samo Odredbi za provođenje. Predložena izmjena odnosi se na članak 19. u kojem se dodaje mogućnost spajanja susjednih građevnih čestica i članak 71. iz koje je potrebno izbaciti ograničenje za maksimalnu građevnu česticu.

Također, kako je u kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 definiran i gradivi dio pojedine građevne čestice (Površine za smještaj građevine i uređenje), radi izbjegavanja potencijalnih dvojbi, kroz izmjenu se planira definirati i način formiranja gradivog dijela za objedinjene čestice.

### Prethodni zahtjevi

Prethodni zahtjevi su zaprimljeni od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Hrvatska agencija za okoliš i prirodu
- Ministarstvo kulture – konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana.

U nastavku je dana kratka analiza zaprimljenih zahtjeva.

**Ministarstvo unutarnjih poslova** u svom tipiziranom zahtjevu traži ugrađivanje odredbi koje se već nalazi u Planu te nisu poduzimani nikakvi daljnji koraci.

**Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)** u svom tipiziranom zahtjevu traži uvrštenje odredbi koje su u dijelu nepokretnih komunikacija prisutne u važećem planu dok elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži u važećem planu nisu obrađene. Također, nazivlje u važećem detaljnom planu uređenja nije usklađeno sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama. Kako navedeno nije predmet izmjena pristupilo se tek manjoj (nužnoj) izmjeni u dijelu elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži. Usklađenje nazivlja posredno bi uzrokovalo velik broj izmjena u tekstualnom i grafičkom dijelu, uključivo nazive kartografskih prikaza, što uzevši u obzir predmet i opseg planiranih izmjena nije opravdano.

**Ministarstvo obrane** nema posebnih zahtjeva.

**Državna uprava za zaštitu i spašavanje** u svom tipiziranom dopisu daje zahtjeve za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća. Iako predmetno u važećem detaljnom planu nije izrijekom navedeno,

analizom odredbi i kartografskih prikaza vidljivo je da se kod izrade plana vodilo računa o zaštiti od prirodnih i drugih nesreća (visina gradnje, udaljenosti od susjednih građevina, međe i regulacijskog pravca, gradnja sukladno očekivanom intenzitetu potresa i sl.) te nije bilo potrebno raditi izmjene na osnovu ovog zahtjeva. Na osnovu primjedbe u javnoj raspravi dodana je nova točka "9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara" te novi članak 81. koji obrađuje ovu temu.

**Hrvatska agencija za okoliš i prirodu** nema posebnih zahtjeva i u svom dopisu navodi da na području obuhvata predmetnog plana nema zaštićenih područja, kao ni područja Ekološke mreže RH. Nadalje, unutar obuhvata plana nisu utvrđeni ugroženi i rijetki stanišni tipovi. Prema dostupnim podacima utvrđeno je da na području obuhvata predmetnog plana nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

**Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku** traži da se u plan unese obveza obaveznog prekida radova i obavještanje tog odjela u slučaju pronalaska nalaza za vrijeme izvođenja radova. Predmetno je ugrađeno u vidu novog stavka na kraju članka 73.

#### **Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana**

Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim traži se ugrađivanje novih odredbi u dijelu Zaštite od štetnog djelovanja voda, Gospodarenja i korištenja voda i Zaštite voda mora.

Iako se traži ugrađivanje u Odredbe za provođenje, u svom dopisu Hrvatske vode se vežu na Obrazloženje plana. Na kraju Odredbi za provođenje, dodana je nova točka **9.4. Uređenje voda i vodnog režima** te novi članak 82. u koji su ugrađene sve tražene mjere.

#### **Izmjene u odredbama za provođenje**

Sukladno naprijed rečenom predmetu izmjena i dopuna, planirane su izmjene članka 19. (veličina i oblik građevnih čestica) i članka 71. (minimalna i maksimalna površina građevne čestice). Ostale izmjene odnose se na prethodne zahtjeve.

U nastavku je dan izvod iz Odredbi za provođenje DPU II. faze Poslovne zone Opuzen s označenim prijedlogom izmjena i dopuna na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen dio koji ~~se briše~~ a plavim tekstom dio koji **se dodaje**. Uzevši u obzir malen obim izmjena, tekst u nastavku nije dan cjelovito za čitav plan već samo za dijelove koji se mijenjaju.

#### **Članak 19.**

- 1) Obzirom na svoju lokaciju unutar Planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik. Njihova veličina iskazana je u tabelarnom prikazu datom u sklopu tekstualnog obrazloženja Plana, dok se dimenzije i površina građevnih čestica mogu također i digitalno "očitati" sa kartografskih prikaza. Navedeni podaci su samo orijentacijski, dok će točni pokazatelji proizaći iz parcelacijskog elaborata izrađenog na temelju ovog Plana.
- 2) Planirana najmanja građevna čestica za proizvodno-poslovnu namjenu objekata iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, ~~dok je najveća predviđena sa veličinom 2010,6 m<sup>2</sup>.~~
- 3) Ovim planom dozvoljeno je spajanje dvije ili više građevnih čestica iz stavka 1) i 2) ovog članka u jedinstvenu građevnu česticu. Ukupna površina građevne čestice nastale spajanjem i broj građevnih čestica koje je moguće objediniti nije ograničen.
- 4) Prilikom formiranja građevne čestice iz prethodnog stavka dozvoljeno je formiranje jedinstvenog gradivog dijela uz poštivanje uvjeta propisanih ovim odredbama.
- 5) U slučaju spajanja građevnih čestica dozvoljeno je zadržavanje svih planiranih priključaka na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturu a ukoliko je to zbog specifičnosti organizacije proizvodnog ili radnog procesa nužno, dozvoljeno je formiranje jednog ili više širih kolnih ulaza na način da je ukupna širina svih kolnog ulaza na građevnu česticu nastalu spajanjem jednaka umnošku broja spojenih građevnih čestica i širine od 5 m.

## Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

### Članak 50.a

- 1) Čitav obuhvat Plana nalazi se unutar elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova sukladno Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.
- 2) Unutar obuhvata dozvoljeno je postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem na krovne prihvate i samostojećeg antenskog stupove te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).
- 3) Obveza je da se na istom antenskom stupu omogući postava opreme više operatera.

### Članak 70.

- 1) Prema novoj parcelaciji najmanja građevna čestica za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, dok najveća ~~ima površinu od 2010,6 m<sup>2</sup>~~ površina građevne čestice nije propisana. Sportsko-rekreacijska namjena realizira se na građevnoj čestici veličine 21.148,9 m<sup>2</sup>, dok se za planiranu trafostanicu osigurava površina od 72,11 m<sup>2</sup>.

### Članak 73.

- 1) Predmetno područje predstavlja dio poljoprivrednog krajobraza šireg prostora bez posebnih prirodnih, kulturno-povijesnih ili ambijentalnih vrijednosti.
- 2) Temeljem zatečenih karakteristika prostora unutar obuhvata ovog Plana nisu predviđene posebne mjere zaštite njegovih pojedinih segmenata.
- 3) Obzirom na potrebnu atraktivnost novog urbanog područja-poslovne zone II neophodno je kroz pridržavanje elemenata ovog Plana te kvalitetno i suvremeno oblikovanje buduće izgradnje ostvariti nove vrijednosti urbanog područja tipa radno-poslovne zone.
- 4) S obzirom da je predmetno područje neistražena potencijalna arheološka zona, postoji mogućnost da se prilikom radova naiđe na nove arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom obavljanja radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, prema članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja izvodi građevinske ili druge radove dužna je iste prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel koji će postupati sukladno zakonskim ovlastima.

### **9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara**

#### **Članak 80.a**

- 1) Način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa odvijati će se sukladno Planu zaštite i spašavanja Grada Opuzena.
- 2) Evakuacija unutar obuhvata plana obavljat će se preko interne prometnice poslovne zone širine kolnika 7,0 m koja obuhvat plana povezuje s državnom cestom D-8. Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.
- 3) Zbrinjavanje stanovništva/zaposlenika u slučaju prirodnih ili drugih nesreća provodi se na sportskom igralištu u istočnom dijelu obuhvata Plana.
- 4) Predmetno područje DPU-a prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi se na poplavnom području 1000-godišnje velike vode te se ovim planom preporuča izbjegavanje gradnje podrumskih etaža zbog čega gradnja skloništa nije predviđena.

### **9.4. Uređenje voda i vodnog režima**

#### **Članak 80.b**

- 1) Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim, sugerira se investitorima i projektantima poslovnih i rekreacijskih objekata, prometnica, a posebno važnijih poslovnih građevina (skladišta, postrojenja i sl.), uzeti u obzir navedenu činjenicu.



Potrebno je izbjegavati gradnju podrumskih etaža i postavljanje vrijednih instalacija ili opreme na koju negativno mogu utjecati procjedne ili podzemne vode koje su značajnog intenziteta za vrijeme velikih voda rijeke Neretve, odnosno u razdoblje kada se branjeno područje otežano drenira od površinskih i podzemnih voda, te uskladiti s uvjetima koji se mogu javiti uslijed velikih voda, a uz najmanje štete po korisnike objekata, samo objekt kao i za okoliš.

- 2) Zaštita od štetnog djelovanja voda rijeke Neretve i ostalih vodotoka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.
- 3) U svrhu tehničkog održavanja i radova građenja uz glavne vodotoke i nasipe proglašen je zaštitni inundacijski pojas. Na mjestima gdje isti nije proglašen uz nasipe treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,0 m od vanjskog ruba nožice nasipa. Uz ostale odvodne kanale treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- 4) Ovisno o veličini i stanju uređenosti vodotoka ili objekta, širina zaštitnog pojasa, odnosno udaljenost izgradnje novih objekata od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m, a što bi se utvrdilo vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- 5) U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- 6) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- 7) Postojeća korita vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu provode oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koja će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok vode vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita

treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobiven kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

- 8) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.
- 9) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

**GKJDOO**

Goran Karlović j.d.o.o.

IZMJENE I DOPUNE

DETALJNOG PLANA UREĐENJA II. FAZE POSLOVNE ZONE

**OPUZEN**

*Obrazloženje*

<b>1. OBRAZLOŽENJE</b>	<b>2</b>
<b>I. POLAZIŠTA</b>	<b>2</b>
<b>PRAVNA OSNOVA</b>	<b>2</b>
<b>RAZLOZI I OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA</b>	<b>2</b>
<b>II. CILJEVI</b>	<b>2</b>
<b>III. PLAN</b>	<b>2</b>
<b>PRETHODNI ZAHTJEVI</b>	<b>3</b>
<b>IZMJENE U ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE</b>	<b>4</b>

# 1. OBRAZLOŽENJE

## I. Polazišta

### Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Grada Opuzena ("Neretvanski glasnik", 2/04 i 3/08 i "Službeni glasnik Grada Opuzena", 2/14)
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen ("Službeni glasnik Grada Opuzena", 6/15).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Jedinostveni upravni odjel Grada Opuzena, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela.

Sukladno stavku 5., članka 198. Zakona o prostornom uređenju ove Izmjene i dopune Plana moraju, bez obzira na predmet izmjena i dopuna naveden u Odluci o izradi, biti usklađene s planom višeg reda.

### Razlozi i obuhvat izmjena i dopuna

Detaljni plan uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen donesen je 2008. godine ("Neretvanski glasnik" 3/08). U njegovoj provedbi pokazala se potreba za izmjenama i dopunama iz razloga što predmetni plan ne predviđa mogućnost objedinjavanja planiranih građevnih čestica.

## II. CILJEVI

Cilj ovih izmjena i dopuna je ostvarivanje planskih preduvjeta za realizaciju projekata koje, zbog velikih zahtjeva za jedinstvenom površinom, nije moguće ostvariti na građevnim česticama planiranim važećim detaljnim planom uređenja.

Svojom izuzetno povoljnom pozicijom Poslovna zona Opuzen ima izuzetan značaj, ne samo za Grad Opuzen već i šire područje doline Neretve. Osim izravnog gospodarskog utjecaja, ona posredno pozitivno utječe na niz drugih faktora, uključivo i demografska kretanja. Stvaranjem planskih preduvjeta za realizaciju novih projekata ovaj utjecaj dodatno bi se potencirao.

## III. PLAN

U kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 dan je oblik i površina građevnih čestica unutar obuhvata plana. Površina građevnih čestica prema ovom prikazu u rasponu su od oko 900 do oko 2000 m<sup>2</sup>. Ove površine nedovoljne su za realizaciju značajnijih projekata, a kroz

Odredbe za provođenje nije navedena mogućnost objedinjavanja pojedinih čestica, iako to za zonu poput ove možemo smatrati postizanjem većeg prostornog standarda.

Ovim izmjenama i dopunama plana nisu predviđene izmjene kartografskih prikaza već samo Odredbi za provođenje. Predložena izmjena odnosi se na članak 19. u kojem se dodaje mogućnost spajanja susjednih građevnih čestica i članak 71. iz koje je potrebno izbaciti ograničenje za maksimalnu građevnu česticu.

Također, kako je u kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 definiran i gradivi dio pojedine građevne čestice (Površine za smještaj građevine i uređenje), radi izbjegavanja potencijalnih dvojbi, kroz izmjenu se planira definirati i način formiranja gradivog dijela za objedinjene čestice.

### Prethodni zahtjevi

Prethodni zahtjevi su zaprimljeni od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Hrvatska agencija za okoliš i prirodu
- Ministarstvo kulture – konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana.

U nastavku je dana kratka analiza zaprimljenih zahtjeva.

**Ministarstvo unutarnjih poslova** u svom tipiziranom zahtjevu traži ugrađivanje odredbi koje se već nalazi u Planu te nisu poduzimani nikakvi daljnji koraci.

**Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)** u svom tipiziranom zahtjevu traži uvrštenje odredbi koje su u dijelu nepokretnih komunikacija prisutne u važećem planu dok elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži u važećem planu nisu obrađene. Također, nazivlje u važećem detaljnom planu uređenja nije usklađeno sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama. Kako navedeno nije predmet izmjena pristupilo se tek manjoj (nužnoj) izmjeni u dijelu elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži. Usklađenje nazivlja posredno bi uzrokovalo velik broj izmjena u tekstualnom i grafičkom dijelu, uključivo nazive kartografskih prikaza, što uzevši u obzir predmet i opseg planiranih izmjena nije opravdano.

**Ministarstvo obrane** nema posebnih zahtjeva.

**Državna uprava za zaštitu i spašavanje** u svom tipiziranom dopisu daje zahtjeve za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća. Iako predmetno u važećem detaljnom planu nije izrijekom navedeno,

analizom odredbi i kartografskih prikaza vidljivo je da se kod izrade plana vodilo računa o zaštiti od prirodnih i drugih nesreća (visina gradnje, udaljenosti od susjednih građevina, međe i regulacijskog pravca, gradnja sukladno očekivanom intenzitetu potresa i sl.) te nije bilo potrebno raditi izmjene na osnovu ovog zahtjeva. Na osnovu primjedbe u javnoj raspravi dodana je nova točka "9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara" te novi članak 81. koji obrađuje ovu temu.

**Hrvatska agencija za okoliš i prirodu** nema posebnih zahtjeva i u svom dopisu navodi da na području obuhvata predmetnog plana nema zaštićenih područja, kao ni područja Ekološke mreže RH. Nadalje, unutar obuhvata plana nisu utvrđeni ugroženi i rijetki stanišni tipovi. Prema dostupnim podacima utvrđeno je da na području obuhvata predmetnog plana nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

**Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku** traži da se u plan unese obaveza obaveznog prekida radova i obavještanje tog odjela u slučaju pronalaska nalaza za vrijeme izvođenja radova. Predmetno je ugrađeno u vidu novog stavka na kraju članka 73.

#### **Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana**

Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim traži se ugrađivanje novih odredbi u dijelu Zaštite od štetnog djelovanja voda, Gospodarenja i korištenja voda i Zaštite voda mora.

Iako se traži ugrađivanje u Odredbe za provođenje, u svom dopisu Hrvatske vode se vežu na Obrazloženje plana. Na kraju Odredbi za provođenje, dodana je nova točka **9.4. Uređenje voda i vodnog režima** te novi članak 82. u koji su ugrađene sve tražene mjere.

#### **Izmjene u odredbama za provođenje**

Sukladno naprijed rečenom predmetu izmjena i dopuna, planirane su izmjene članka 19. (veličina i oblik građevnih čestica) i članka 71. (minimalna i maksimalna površina građevne čestice). Ostale izmjene odnose se na prethodne zahtjeve.

U nastavku je dan izvod iz Odredbi za provođenje DPU II. faze Poslovne zone Opuzen s označenim prijedlogom izmjena i dopuna na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen dio koji ~~se briše~~ a plavim tekstom dio koji **se dodaje**. Uzevši u obzir malen obim izmjena, tekst u nastavku nije dan cjelovito za čitav plan već samo za dijelove koji se mijenjaju.

#### **Članak 19.**

- 1) Obzirom na svoju lokaciju unutar Planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik. Njihova veličina iskazana je u tabelarnom prikazu datom u sklopu tekstualnog obrazloženja Plana, dok se dimenzije i površina građevnih čestica mogu također i digitalno "očitati" sa kartografskih prikaza. Navedeni podaci su samo orijentacijski, dok će točni pokazatelji proizaći iz parcelacijskog elaborata izrađenog na temelju ovog Plana.
- 2) Planirana najmanja građevna čestica za proizvodno-poslovnu namjenu objekata iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, ~~dok je najveća predviđena sa veličinom 2010,6 m<sup>2</sup>.~~
- 3) Ovim planom dozvoljeno je spajanje dvije ili više građevnih čestica iz stavka 1) i 2) ovog članka u jedinstvenu građevnu česticu. Ukupna površina građevne čestice nastale spajanjem i broj građevnih čestica koje je moguće objediniti nije ograničen.
- 4) Prilikom formiranja građevne čestice iz prethodnog stavka dozvoljeno je formiranje jedinstvenog gradivog dijela uz poštivanje uvjeta propisanih ovim odredbama.
- 5) U slučaju spajanja građevnih čestica dozvoljeno je zadržavanje svih planiranih priključaka na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturu a ukoliko je to zbog specifičnosti organizacije proizvodnog ili radnog procesa nužno, dozvoljeno je formiranje jednog ili više širih kolnih ulaza na način da je ukupna širina svih kolnog ulaza na građevnu česticu nastalu spajanjem jednaka umnošku broja spojenih građevnih čestica i širine od 5 m.

## Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

### Članak 50.a

- 1) Čitav obuhvat Plana nalazi se unutar elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova sukladno Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.
- 2) Unutar obuhvata dozvoljeno je postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem na krovne prihvate i samostojećeg antenskog stupove te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).
- 3) Obveza je da se na istom antenskom stupu omogući postava opreme više operatera.

### Članak 70.

- 1) Prema novoj parcelaciji najmanja građevna čestica za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, dok najveća ~~ima površinu od 2010,6 m<sup>2</sup>~~ površina građevne čestice nije propisana. Sportsko-rekreacijska namjena realizira se na građevnoj čestici veličine 21.148,9 m<sup>2</sup>, dok se za planiranu trafostanicu osigurava površina od 72,11 m<sup>2</sup>.

### Članak 73.



- 1) Predmetno područje predstavlja dio poljoprivrednog krajobraza šireg prostora bez posebnih prirodnih, kulturno-povijesnih ili ambijentalnih vrijednosti.
- 2) Temeljem zatečenih karakteristika prostora unutar obuhvata ovog Plana nisu predviđene posebne mjere zaštite njegovih pojedinih segmenata.
- 3) Obzirom na potrebnu atraktivnost novog urbanog područja-poslovne zone II neophodno je kroz pridržavanje elemenata ovog Plana te kvalitetno i suvremeno oblikovanje buduće izgradnje ostvariti nove vrijednosti urbanog područja tipa radno-poslovne zone.
- 4) S obzirom da je predmetno područje neistražena potencijalna arheološka zona, postoji mogućnost da se prilikom radova naiđe na nove arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom obavljanja radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, prema članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja izvodi građevinske ili druge radove dužna je iste prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel koji će postupati sukladno zakonskim ovlastima.

### **9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara**

#### **Članak 80.a**

- 1) Način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa odvijati će se sukladno Planu zaštite i spašavanja Grada Opuzena.
- 2) Evakuacija unutar obuhvata plana obavljat će se preko interne prometnice poslovne zone širine kolnika 7,0 m koja obuhvat plana povezuje s državnom cestom D-8. Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.
- 3) Zbrinjavanje stanovništva/zaposlenika u slučaju prirodnih ili drugih nesreća provodi se na sportskom igralištu u istočnom dijelu obuhvata Plana.
- 4) Predmetno područje DPU-a prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi se na poplavnom području 1000-godišnje velike vode te se ovim planom preporuča izbjegavanje gradnje podrumskih etaža zbog čega gradnja skloništa nije predviđena.

### **9.4. Uređenje voda i vodnog režima**

#### **Članak 80.b**

- 1) Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim, sugerira se investitorima i projektantima poslovnih i rekreacijskih objekata, prometnica, a posebno važnijih poslovnih građevina (skladišta, postrojenja i sl.), uzeti u obzir navedenu činjenicu.

Potrebno je izbjegavati gradnju podrumskih etaža i postavljanje vrijednih instalacija ili opreme na koju negativno mogu utjecati procjedne ili podzemne vode koje su značajnog intenziteta za vrijeme velikih voda rijeke Neretve, odnosno u razdoblje kada se branjeno područje otežano drenira od površinskih i podzemnih voda, te uskladiti s uvjetima koji se mogu javiti uslijed velikih voda, a uz najmanje štete po korisnike objekata, samo objekt kao i za okoliš.

- 2) Zaštita od štetnog djelovanja voda rijeke Neretve i ostalih vodotoka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.
- 3) U svrhu tehničkog održavanja i radova građenja uz glavne vodotoke i nasipe proglašen je zaštitni inundacijski pojas. Na mjestima gdje isti nije proglašen uz nasipe treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,0 m od vanjskog ruba nožice nasipa. Uz ostale odvodne kanale treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- 4) Ovisno o veličini i stanju uređenosti vodotoka ili objekta, širina zaštitnog pojasa, odnosno udaljenost izgradnje novih objekata od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m, a što bi se utvrdilo vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- 5) U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- 6) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- 7) Postojeća korita vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu provode oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koja će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok vode vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita

treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobiven kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

- 8) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.
- 9) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

**GKJDOO**

Goran Karlović j.d.o.o.

IZMJENE I DOPUNE

DETALJNOG PLANA UREĐENJA II. FAZE POSLOVNE ZONE

**OPUZEN**

*Obrazloženje*

<b>1. OBRAZLOŽENJE</b>	<b>2</b>
<b>I. POLAZIŠTA</b>	<b>2</b>
<b>PRAVNA OSNOVA</b>	<b>2</b>
<b>RAZLOZI I OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA</b>	<b>2</b>
<b>II. CILJEVI</b>	<b>2</b>
<b>III. PLAN</b>	<b>2</b>
<b>PRETHODNI ZAHTJEVI</b>	<b>3</b>
<b>IZMJENE U ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE</b>	<b>4</b>

# 1. OBRAZLOŽENJE

## I. Polazišta

### Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Grada Opuzena ("Neretvanski glasnik", 2/04 i 3/08 i "Službeni glasnik Grada Opuzena", 2/14)
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen ("Službeni glasnik Grada Opuzena", 6/15).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Jedinostveni upravni odjel Grada Opuzena, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela.

Sukladno stavku 5., članka 198. Zakona o prostornom uređenju ove Izmjene i dopune Plana moraju, bez obzira na predmet izmjena i dopuna naveden u Odluci o izradi, biti usklađene s planom višeg reda.

### Razlozi i obuhvat izmjena i dopuna

Detaljni plan uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen donesen je 2008. godine ("Neretvanski glasnik" 3/08). U njegovoj provedbi pokazala se potreba za izmjenama i dopunama iz razloga što predmetni plan ne predviđa mogućnost objedinjavanja planiranih građevnih čestica.

## II. CILJEVI

Cilj ovih izmjena i dopuna je ostvarivanje planskih preduvjeta za realizaciju projekata koje, zbog velikih zahtjeva za jedinstvenom površinom, nije moguće ostvariti na građevnim česticama planiranim važećim detaljnim planom uređenja.

Svojom izuzetno povoljnom pozicijom Poslovna zona Opuzen ima izuzetan značaj, ne samo za Grad Opuzen već i šire područje doline Neretve. Osim izravnog gospodarskog utjecaja, ona posredno pozitivno utječe na niz drugih faktora, uključivo i demografska kretanja. Stvaranjem planskih preduvjeta za realizaciju novih projekata ovaj utjecaj dodatno bi se potencirao.

## III. PLAN

U kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 dan je oblik i površina građevnih čestica unutar obuhvata plana. Površina građevnih čestica prema ovom prikazu u rasponu su od oko 900 do oko 2000 m<sup>2</sup>. Ove površine nedovoljne su za realizaciju značajnijih projekata, a kroz

Odredbe za provođenje nije navedena mogućnost objedinjavanja pojedinih čestica, iako to za zonu poput ove možemo smatrati postizanjem većeg prostornog standarda.

Ovim izmjenama i dopunama plana nisu predviđene izmjene kartografskih prikaza već samo Odredbi za provođenje. Predložena izmjena odnosi se na članak 19. u kojem se dodaje mogućnost spajanja susjednih građevnih čestica i članak 71. iz koje je potrebno izbaciti ograničenje za maksimalnu građevnu česticu.

Također, kako je u kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 definiran i gradivi dio pojedine građevne čestice (Površine za smještaj građevine i uređenje), radi izbjegavanja potencijalnih dvojbi, kroz izmjenu se planira definirati i način formiranja gradivog dijela za objedinjene čestice.

### Prethodni zahtjevi

Prethodni zahtjevi su zaprimljeni od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Hrvatska agencija za okoliš i prirodu
- Ministarstvo kulture – konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana.

U nastavku je dana kratka analiza zaprimljenih zahtjeva.

**Ministarstvo unutarnjih poslova** u svom tipiziranom zahtjevu traži ugrađivanje odredbi koje se već nalazi u Planu te nisu poduzimani nikakvi daljnji koraci.

**Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)** u svom tipiziranom zahtjevu traži uvrštenje odredbi koje su u dijelu nepokretnih komunikacija prisutne u važećem planu dok elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži u važećem planu nisu obrađene. Također, nazivlje u važećem detaljnom planu uređenja nije usklađeno sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama. Kako navedeno nije predmet izmjena pristupilo se tek manjoj (nužnoj) izmjeni u dijelu elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži. Usklađenje nazivlja posredno bi uzrokovalo velik broj izmjena u tekstualnom i grafičkom dijelu, uključivo nazive kartografskih prikaza, što uzevši u obzir predmet i opseg planiranih izmjena nije opravdano.

**Ministarstvo obrane** nema posebnih zahtjeva.

**Državna uprava za zaštitu i spašavanje** u svom tipiziranom dopisu daje zahtjeve za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća. Iako predmetno u važećem detaljnom planu nije izrijekom navedeno,

analizom odredbi i kartografskih prikaza vidljivo je da se kod izrade plana vodilo računa o zaštiti od prirodnih i drugih nesreća (visina gradnje, udaljenosti od susjednih građevina, međe i regulacijskog pravca, gradnja sukladno očekivanom intenzitetu potresa i sl.) te nije bilo potrebno raditi izmjene na osnovu ovog zahtjeva. Na osnovu primjedbe u javnoj raspravi dodana je nova točka "9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara" te novi članak 81. koji obrađuje ovu temu.

**Hrvatska agencija za okoliš i prirodu** nema posebnih zahtjeva i u svom dopisu navodi da na području obuhvata predmetnog plana nema zaštićenih područja, kao ni područja Ekološke mreže RH. Nadalje, unutar obuhvata plana nisu utvrđeni ugroženi i rijetki stanišni tipovi. Prema dostupnim podacima utvrđeno je da na području obuhvata predmetnog plana nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

**Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku** traži da se u plan unese obaveza obaveznog prekida radova i obavještanje tog odjela u slučaju pronalaska nalaza za vrijeme izvođenja radova. Predmetno je ugrađeno u vidu novog stavka na kraju članka 73.

#### **Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana**

Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim traži se ugrađivanje novih odredbi u dijelu Zaštite od štetnog djelovanja voda, Gospodarenja i korištenja voda i Zaštite voda mora.

Iako se traži ugrađivanje u Odredbe za provođenje, u svom dopisu Hrvatske vode se vežu na obrazloženje plana. Na kraju Odredbi za provođenje, dodana je nova točka **9.4. Uređenje voda i vodnog režima** te novi članak 82. u koji su ugrađene sve tražene mjere.

#### **Izmjene u odredbama za provođenje**

Sukladno naprijed rečenom predmetu izmjena i dopuna, planirane su izmjene članka 19. (veličina i oblik građevnih čestica) i članka 71. (minimalna i maksimalna površina građevne čestice). Ostale izmjene odnose se na prethodne zahtjeve.

U nastavku je dan izvod iz Odredbi za provođenje DPU II. faze Poslovne zone Opuzen s označenim prijedlogom izmjena i dopuna na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen dio koji ~~se briše~~ a plavim tekstom dio koji **se dodaje**. Uzevši u obzir malen obim izmjena, tekst u nastavku nije dan cjelovito za čitav plan već samo za dijelove koji se mijenjaju.

#### **Članak 19.**



- 1) Obzirom na svoju lokaciju unutar Planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik. Njihova veličina iskazana je u tabelarnom prikazu datom u sklopu tekstualnog obrazloženja Plana, dok se dimenzije i površina građevnih čestica mogu također i digitalno "očitati" sa kartografskih prikaza. Navedeni podaci su samo orijentacijski, dok će točni pokazatelji proizaći iz parcelacijskog elaborata izrađenog na temelju ovog Plana.
- 2) Planirana najmanja građevna čestica za proizvodno-poslovnu namjenu objekata iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, ~~dok je najveća predviđena sa veličinom 2010,6 m<sup>2</sup>.~~
- 3) Ovim planom dozvoljeno je spajanje dvije ili više građevnih čestica iz stavka 1) i 2) ovog članka u jedinstvenu građevnu česticu. Ukupna površina građevne čestice nastale spajanjem i broj građevnih čestica koje je moguće objediniti nije ograničen.
- 4) Prilikom formiranja građevne čestice iz prethodnog stavka dozvoljeno je formiranje jedinstvenog gradivog dijela uz poštivanje uvjeta propisanih ovim odredbama.
- 5) U slučaju spajanja građevnih čestica dozvoljeno je zadržavanje svih planiranih priključaka na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturu a ukoliko je to zbog specifičnosti organizacije proizvodnog ili radnog procesa nužno, dozvoljeno je formiranje jednog ili više širih kolnih ulaza na način da je ukupna širina svih kolnog ulaza na građevnu česticu nastalu spajanjem jednaka umnošku broja spojenih građevnih čestica i širine od 5 m.

## Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

### Članak 50.a

- 1) Čitav obuhvat Plana nalazi se unutar elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova sukladno Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.
- 2) Unutar obuhvata dozvoljeno je postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem na krovne prihvate i samostojećeg antenskog stupove te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).
- 3) Obveza je da se na istom antenskom stupu omogući postava opreme više operatera.

### Članak 70.

- 1) Prema novoj parcelaciji najmanja građevna čestica za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, dok najveća ~~ima površinu od 2010,6 m<sup>2</sup>~~ površina građevne čestice nije propisana. Sportsko-rekreacijska namjena realizira se na građevnoj čestici veličine 21.148,9 m<sup>2</sup>, dok se za planiranu trafostanicu osigurava površina od 72,11 m<sup>2</sup>.

### Članak 73.

- 1) Predmetno područje predstavlja dio poljoprivrednog krajobraza šireg prostora bez posebnih prirodnih, kulturno-povijesnih ili ambijentalnih vrijednosti.
- 2) Temeljem zatečenih karakteristika prostora unutar obuhvata ovog Plana nisu predviđene posebne mjere zaštite njegovih pojedinih segmenata.
- 3) Obzirom na potrebnu atraktivnost novog urbanog područja-poslovne zone II neophodno je kroz pridržavanje elemenata ovog Plana te kvalitetno i suvremeno oblikovanje buduće izgradnje ostvariti nove vrijednosti urbanog područja tipa radno-poslovne zone.
- 4) S obzirom da je predmetno područje neistražena potencijalna arheološka zona, postoji mogućnost da se prilikom radova naiđe na nove arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom obavljanja radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, prema članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja izvodi građevinske ili druge radove dužna je iste prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel koji će postupati sukladno zakonskim ovlastima.

### **9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara**

#### **Članak 80.a**

- 1) Način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa odvijati će se sukladno Planu zaštite i spašavanja Grada Opuzena.
- 2) Evakuacija unutar obuhvata plana obavljat će se preko interne prometnice poslovne zone širine kolnika 7,0 m koja obuhvat plana povezuje s državnom cestom D-8. Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.
- 3) Zbrinjavanje stanovništva/zaposlenika u slučaju prirodnih ili drugih nesreća provodi se na sportskom igralištu u istočnom dijelu obuhvata Plana.
- 4) Predmetno područje DPU-a prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi se na poplavnom području 1000-godišnje velike vode te se ovim planom preporuča izbjegavanje gradnje podrumskih etaža zbog čega gradnja skloništa nije predviđena.

### **9.4. Uređenje voda i vodnog režima**

#### **Članak 80.b**

- 1) Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim, sugerira se investitorima i projektantima poslovnih i rekreacijskih objekata, prometnica, a posebno važnijih poslovnih građevina (skladišta, postrojenja i sl.), uzeti u obzir navedenu činjenicu.

Potrebno je izbjegavati gradnju podrumskih etaža i postavljanje vrijednih instalacija ili opreme na koju negativno mogu utjecati procjedne ili podzemne vode koje su značajnog intenziteta za vrijeme velikih voda rijeke Neretve, odnosno u razdoblje kada se branjeno područje otežano drenira od površinskih i podzemnih voda, te uskladiti s uvjetima koji se mogu javiti uslijed velikih voda, a uz najmanje štete po korisnike objekata, samo objekt kao i za okoliš.

- 2) Zaštita od štetnog djelovanja voda rijeke Neretve i ostalih vodotoka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.
- 3) U svrhu tehničkog održavanja i radova građenja uz glavne vodotoke i nasipe proglašen je zaštitni inundacijski pojas. Na mjestima gdje isti nije proglašen uz nasipe treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,0 m od vanjskog ruba nožice nasipa. Uz ostale odvodne kanale treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- 4) Ovisno o veličini i stanju uređenosti vodotoka ili objekta, širina zaštitnog pojasa, odnosno udaljenost izgradnje novih objekata od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m, a što bi se utvrdilo vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- 5) U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- 6) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- 7) Postojeća korita vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu provode oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koja će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok vode vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita

treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobiven kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

- 8) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.
- 9) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.

**GKJDOO**

Goran Karlović j.d.o.o.

IZMJENE I DOPUNE

DETALJNOG PLANA UREĐENJA II. FAZE POSLOVNE ZONE

**OPUZEN**

*Obrazloženje*

<b>1. OBRAZLOŽENJE</b>	<b>2</b>
<b>I. POLAZIŠTA</b>	<b>2</b>
<b>PRAVNA OSNOVA</b>	<b>2</b>
<b>RAZLOZI I OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA</b>	<b>2</b>
<b>II. CILJEVI</b>	<b>2</b>
<b>III. PLAN</b>	<b>2</b>
<b>PRETHODNI ZAHTJEVI</b>	<b>3</b>
<b>IZMJENE U ODREDBAMA ZA PROVOĐENJE</b>	<b>4</b>

# 1. OBRAZLOŽENJE

## I. Polazišta

### Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", 153/13)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine", 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11)
- Prostorni plan uređenja Grada Opuzena ("Neretvanski glasnik", 2/04 i 3/08 i "Službeni glasnik Grada Opuzena", 2/14)
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen ("Službeni glasnik Grada Opuzena", 6/15).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Jedinostveni upravni odjel Grada Opuzena, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela.

Sukladno stavku 5., članka 198. Zakona o prostornom uređenju ove Izmjene i dopune Plana moraju, bez obzira na predmet izmjena i dopuna naveden u Odluci o izradi, biti usklađene s planom višeg reda.

### Razlozi i obuhvat izmjena i dopuna

Detaljni plan uređenja II. faze Poslovne zone Opuzen donesen je 2008. godine ("Neretvanski glasnik" 3/08). U njegovoj provedbi pokazala se potreba za izmjenama i dopunama iz razloga što predmetni plan ne predviđa mogućnost objedinjavanja planiranih građevnih čestica.

## II. CILJEVI

Cilj ovih izmjena i dopuna je ostvarivanje planskih preduvjeta za realizaciju projekata koje, zbog velikih zahtjeva za jedinstvenom površinom, nije moguće ostvariti na građevnim česticama planiranim važećim detaljnim planom uređenja.

Svojom izuzetno povoljnom pozicijom Poslovna zona Opuzen ima izuzetan značaj, ne samo za Grad Opuzen već i šire područje doline Neretve. Osim izravnog gospodarskog utjecaja, ona posredno pozitivno utječe na niz drugih faktora, uključivo i demografska kretanja. Stvaranjem planskih preduvjeta za realizaciju novih projekata ovaj utjecaj dodatno bi se potencirao.

## III. PLAN

U kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 dan je oblik i površina građevnih čestica unutar obuhvata plana. Površina građevnih čestica prema ovom prikazu u rasponu su od oko 900 do oko 2000 m<sup>2</sup>. Ove površine nedovoljne su za realizaciju značajnijih projekata, a kroz

Odredbe za provođenje nije navedena mogućnost objedinjavanja pojedinih čestica, iako to za zonu poput ove možemo smatrati postizanjem većeg prostornog standarda.

Ovim izmjenama i dopunama plana nisu predviđene izmjene kartografskih prikaza već samo Odredbi za provođenje. Predložena izmjena odnosi se na članak 19. u kojem se dodaje mogućnost spajanja susjednih građevnih čestica i članak 71. iz koje je potrebno izbaciti ograničenje za maksimalnu građevnu česticu.

Također, kako je u kartografskom prikazu 3.0. Uvjeti gradnje u mjerilu 1:1.000 definiran i gradivi dio pojedine građevne čestice (Površine za smještaj građevine i uređenje), radi izbjegavanja potencijalnih dvojbi, kroz izmjenu se planira definirati i način formiranja gradivog dijela za objedinjene čestice.

### Prethodni zahtjevi

Prethodni zahtjevi su zaprimljeni od sljedećih javnopravnih tijela:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, PU Dubrovačko-neretvanska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova
- Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti
- Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Služba za graditeljstvo i zaštitu okoliša
- Državna uprava za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje Dubrovnik
- Hrvatska agencija za okoliš i prirodu
- Ministarstvo kulture – konzervatorski odjel u Dubrovniku
- Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana.

U nastavku je dana kratka analiza zaprimljenih zahtjeva.

**Ministarstvo unutarnjih poslova** u svom tipiziranom zahtjevu traži ugrađivanje odredbi koje se već nalazi u Planu te nisu poduzimani nikakvi daljnji koraci.

**Hrvatska agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM)** u svom tipiziranom zahtjevu traži uvrštenje odredbi koje su u dijelu nepokretnih komunikacija prisutne u važećem planu dok elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži u važećem planu nisu obrađene. Također, nazivlje u važećem detaljnom planu uređenja nije usklađeno sa Zakonom o elektroničkim komunikacijama. Kako navedeno nije predmet izmjena pristupilo se tek manjoj (nužnoj) izmjeni u dijelu elektroničkih komunikacija u pokretnoj mreži. Usklađenje nazivlja posredno bi uzrokovalo velik broj izmjena u tekstualnom i grafičkom dijelu, uključivo nazive kartografskih prikaza, što uzevši u obzir predmet i opseg planiranih izmjena nije opravdano.

**Ministarstvo obrane** nema posebnih zahtjeva.

**Državna uprava za zaštitu i spašavanje** u svom tipiziranom dopisu daje zahtjeve za zaštitu od prirodnih i drugih nesreća. Iako predmetno u važećem detaljnom planu nije izrijekom navedeno,



analizom odredbi i kartografskih prikaza vidljivo je da se kod izrade plana vodilo računa o zaštiti od prirodnih i drugih nesreća (visina gradnje, udaljenosti od susjednih građevina, međe i regulacijskog pravca, gradnja sukladno očekivanom intenzitetu potresa i sl.) te nije bilo potrebno raditi izmjene na osnovu ovog zahtjeva. Na osnovu primjedbe u javnoj raspravi dodana je nova točka "9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara" te novi članak 81. koji obrađuje ovu temu.

**Hrvatska agencija za okoliš i prirodu** nema posebnih zahtjeva i u svom dopisu navodi da na području obuhvata predmetnog plana nema zaštićenih područja, kao ni područja Ekološke mreže RH. Nadalje, unutar obuhvata plana nisu utvrđeni ugroženi i rijetki stanišni tipovi. Prema dostupnim podacima utvrđeno je da na području obuhvata predmetnog plana nema evidentiranih recentnih nalazišta ugroženih i strogo zaštićenih vrsta.

**Ministarstvo kulture – Konzervatorski odjel u Dubrovniku** traži da se u plan unese obaveza obaveznog prekida radova i obavještanje tog odjela u slučaju pronalaska nalaza za vrijeme izvođenja radova. Predmetno je ugrađeno u vidu novog stavka na kraju članka 73.

#### **Hrvatske vode - Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana**

Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim traži se ugrađivanje novih odredbi u dijelu Zaštite od štetnog djelovanja voda, Gospodarenja i korištenja voda i Zaštite voda mora.

Iako se traži ugrađivanje u Odredbe za provođenje, u svom dopisu Hrvatske vode se vežu na Obrazloženje plana. Na kraju Odredbi za provođenje, dodana je nova točka **9.4. Uređenje voda i vodnog režima** te novi članak 82. u koji su ugrađene sve tražene mjere.

#### **Izmjene u odredbama za provođenje**

Sukladno naprijed rečenom predmetu izmjena i dopuna, planirane su izmjene članka 19. (veličina i oblik građevnih čestica) i članka 71. (minimalna i maksimalna površina građevne čestice). Ostale izmjene odnose se na prethodne zahtjeve.

U nastavku je dan izvod iz Odredbi za provođenje DPU II. faze Poslovne zone Opuzen s označenim prijedlogom izmjena i dopuna na način da je crvenom bojom i precrtanim tekstom označen dio koji ~~se briše~~ a plavim tekstom dio koji **se dodaje**. Uzevši u obzir malen obim izmjena, tekst u nastavku nije dan cjelovito za čitav plan već samo za dijelove koji se mijenjaju.

#### **Članak 19.**

- 1) Obzirom na svoju lokaciju unutar Planom razmatranog prostora građevinske čestice imaju različitu površinu, veličinu i oblik. Njihova veličina iskazana je u tabelarnom prikazu datom u sklopu tekstualnog obrazloženja Plana, dok se dimenzije i površina građevnih čestica mogu također i digitalno "očitati" sa kartografskih prikaza. Navedeni podaci su samo orijentacijski, dok će točni pokazatelji proizaći iz parcelacijskog elaborata izrađenog na temelju ovog Plana.
- 2) Planirana najmanja građevna čestica za proizvodno-poslovnu namjenu objekata iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, ~~dok je najveća predviđena sa veličinom 2010,6 m<sup>2</sup>.~~
- 3) Ovim planom dozvoljeno je spajanje dvije ili više građevnih čestica iz stavka 1) i 2) ovog članka u jedinstvenu građevnu česticu. Ukupna površina građevne čestice nastale spajanjem i broj građevnih čestica koje je moguće objediniti nije ograničen.
- 4) Prilikom formiranja građevne čestice iz prethodnog stavka dozvoljeno je formiranje jedinstvenog gradivog dijela uz poštivanje uvjeta propisanih ovim odredbama.
- 5) U slučaju spajanja građevnih čestica dozvoljeno je zadržavanje svih planiranih priključaka na javnu prometnu i komunalnu infrastrukturu a ukoliko je to zbog specifičnosti organizacije proizvodnog ili radnog procesa nužno, dozvoljeno je formiranje jednog ili više širih kolnih ulaza na način da je ukupna širina svih kolnog ulaza na građevnu česticu nastalu spajanjem jednaka umnošku broja spojenih građevnih čestica i širine od 5 m.

## Elektroničke komunikacije u pokretnoj mreži

### Članak 50.a

- 1) Čitav obuhvat Plana nalazi se unutar elektroničke komunikacijske zone za smještaj samostojećih antenskih stupova sukladno Uredbi o mjerilima razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme.
- 2) Unutar obuhvata dozvoljeno je postavljanje osnovnih stanica pokretnih komunikacija smještanjem na krovne prihvate i samostojećeg antenskog stupove te postavljanje mikro baznih stanica i pripadajućih malih antena (radi manje uočljivosti obojenih u boji podloge na koju se učvršćuju).
- 3) Obveza je da se na istom antenskom stupu omogući postava opreme više operatera.

### Članak 70.

- 1) Prema novoj parcelaciji najmanja građevna čestica za izgradnju građevina proizvodne i poslovne namjene iznosi 896,5 m<sup>2</sup>, dok najveća ~~ima površinu od 2010,6 m<sup>2</sup>~~ površina građevne čestice nije propisana. Sportsko-rekreacijska namjena realizira se na građevnoj čestici veličine 21.148,9 m<sup>2</sup>, dok se za planiranu trafostanicu osigurava površina od 72,11 m<sup>2</sup>.

### Članak 73.

- 1) Predmetno područje predstavlja dio poljoprivrednog krajobraza šireg prostora bez posebnih prirodnih, kulturno-povijesnih ili ambijentalnih vrijednosti.
- 2) Temeljem zatečenih karakteristika prostora unutar obuhvata ovog Plana nisu predviđene posebne mjere zaštite njegovih pojedinih segmenata.
- 3) Obzirom na potrebnu atraktivnost novog urbanog područja-poslovne zone II neophodno je kroz pridržavanje elemenata ovog Plana te kvalitetno i suvremeno oblikovanje buduće izgradnje ostvariti nove vrijednosti urbanog područja tipa radno-poslovne zone.
- 4) S obzirom da je predmetno područje neistražena potencijalna arheološka zona, postoji mogućnost da se prilikom radova naiđe na nove arheološke nalaze. Ukoliko se prilikom obavljanja radova naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, prema članku 45. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, osoba koja izvodi građevinske ili druge radove dužna je iste prekinuti i bez odgađanja obavijestiti nadležni konzervatorski odjel koji će postupati sukladno zakonskim ovlastima.

### **9.3. Evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih dobara**

#### **Članak 80.a**

- 1) Način uzbunjivanja i obavješćivanja stanovništva te evakuacija i zbrinjavanje stanovništva i materijalnih resursa odvijati će se sukladno Planu zaštite i spašavanja Grada Opuzena.
- 2) Evakuacija unutar obuhvata plana obavljat će se preko interne prometnice poslovne zone širine kolnika 7,0 m koja obuhvat plana povezuje s državnom cestom D-8. Radi osiguranja pristupa interventnih vozila i omogućavanja evakuacije propisane su visine i udaljenosti građevina od prometnih površina kako bi se spriječilo njihovo rušenje na prometne površine.
- 3) Zbrinjavanje stanovništva/zaposlenika u slučaju prirodnih ili drugih nesreća provodi se na sportskom igralištu u istočnom dijelu obuhvata Plana.
- 4) Predmetno područje DPU-a prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi se na poplavnom području 1000-godišnje velike vode te se ovim planom preporuča izbjegavanje gradnje podrumskih etaža zbog čega gradnja skloništa nije predviđena.

### **9.4. Uređenje voda i vodnog režima**

#### **Članak 80.b**

- 1) Cijelo područje Grada Opuzena je ugroženo od poplava. Izgradnjom sustava nasipa, obaloutvrda, ustava i ostalih vodnih građevina ovo područje je zaštićeno od poplava pojavnosti do 100-godišnje velike vode. Sve poplavne vode iznad 100-godišnje velike vode predstavljaju potencijalnu opasnost za Grad Opuzen. Predmetno područje DPU-a nalazi se u branjenom poplavnom području rijeke Neretve, te se prema studiji "Preliminarna procjena poplavnih rizika na području Donje Neretve" nalazi na poplavnom području 1000-godišnje velike vode. U skladu s navedenim, sugerira se investitorima i projektantima poslovnih i rekreacijskih objekata, prometnica, a posebno važnijih poslovnih građevina (skladišta, postrojenja i sl.), uzeti u obzir navedenu činjenicu.

Potrebno je izbjegavati gradnju podrumskih etaža i postavljanje vrijednih instalacija ili opreme na koju negativno mogu utjecati procjedne ili podzemne vode koje su značajnog intenziteta za vrijeme velikih voda rijeke Neretve, odnosno u razdoblje kada se branjeno područje otežano drenira od površinskih i podzemnih voda, te uskladiti s uvjetima koji se mogu javiti uslijed velikih voda, a uz najmanje štete po korisnike objekata, samo objekt kao i za okoliš.

- 2) Zaštita od štetnog djelovanja voda rijeke Neretve i ostalih vodotoka, kada može doći do plavljenja, ispiranja, podrivanja ili odronjavanja zemljišta i drugih sličnih štetnih pojava, te posredno do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i njihove imovine, te poremećaja u vodnom režimu, provoditi će se izgradnjom zaštitnih i regulacijskih vodnih građevina, odnosno tehničkim i gospodarskim održavanjem vodotoka, vodnog dobra i regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina koje se provodi prema programu uređenja vodotoka i drugih voda u okviru Plana upravljanja vodama.
- 3) U svrhu tehničkog održavanja i radova građenja uz glavne vodotoke i nasipe proglašen je zaštitni inundacijski pojas. Na mjestima gdje isti nije proglašen uz nasipe treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 10,0 m od vanjskog ruba nožice nasipa. Uz ostale odvodne kanale treba osigurati zaštitni pojas minimalne širine 5,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra.
- 4) Ovisno o veličini i stanju uređenosti vodotoka ili objekta, širina zaštitnog pojasa, odnosno udaljenost izgradnje novih objekata od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra može biti i manja, ali ne manja od 3,0 m, a što bi se utvrdilo vodopravnim uvjetima za svaki objekt posebno.
- 5) U zaštitnom pojasu zabranjena je svaka gradnja i druge radnje kojima se može onemogućiti izgradnja i održavanje vodnih građevina, na bilo koji način umanjiti protočnost korita i pogoršati vodni režim, te povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja vodotoka.
- 6) Svaki vlasnik, odnosno korisnik objekta ili parcele smještene uz korito vodotoka ili česticu javnog vodnog dobra dužan je omogućiti nesmetano izvršavanje radova na čišćenju i održavanju korita vodotoka, ne smije izgradnjom predmetne građevine ili njenim spajanjem na komunalnu infrastrukturu umanjiti propusnu moć vodotoka, niti uzrokovati eroziju u istom, te za vrijeme izvođenja radova ne smije niti privremeno odlagati bilo kakvi materijal u korito vodotoka.
- 7) Postojeća korita vodotoka i oborinskih kanala potrebno je regulacijskim radovima povezati i urediti na način da se u kontinuitetu provode oborinske i druge površinske vode do ulijeva u more, a sve u skladu s vodopravnim uvjetima i ostalim aktima i planovima predviđenim Zakonom o vodama. Projektno rješenje uređenja korita sa svim potrebnim objektima maksimalno smjestiti na česticu "javno vodno dobro" iz razloga izbjegavanja imovinsko-pravnih sporova kao i razloga prilagodbe uređenja važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, a koja će istovremeno omogućiti siguran i blagovremen protok vode vodotoka, te održavanje i čišćenje istog. Dimenzioniranje korita

treba izvršiti za mjerodavnu protoku dobiven kao rezultat hidroloških mjerenja ili kao rezultat primjene neke od empirijskih metoda.

- 8) Polaganje objekata linijske infrastrukture (kanalizacija, vodovod, električni i telekomunikacijski kablovi itd.) zajedno sa svim oknima i ostalim pratećim objektima uzdužno unutar korita vodotoka, odnosno čestice javnog vodnog dobra nije dopušteno. Vođenje trase paralelno sa reguliranim koritom vodotoka izvesti na minimalnoj udaljenosti kojom će se osigurati statička i hidraulička stabilnost reguliranog korita, te nesmetano održavanje ili buduća rekonstrukcija korita. Kod nereguliranih korita, udaljenost treba biti minimalno 3,0 m od gornjeg ruba korita, odnosno ruba čestice javnog vodnog dobra zbog osiguranja zaštitnog pojasa za buduću regulaciju. U samo određenim slučajevima udaljenost polaganja se može smanjiti, ali to bi trebalo utvrditi posebnim vodopravnim uvjetima i za svaki objekt posebno.
- 9) Poprečni prijelaz pojedinog objekta linijske infrastrukture preko korita vodotoka po mogućnosti je potrebno izvesti iznad u okviru konstrukcije mosta ili propusta. Mjesto prijelaza izvesti poprečno i po mogućnosti što okomitije na uzdužnu os korita. Ukoliko instalacije prolazi ispod korita, investitor je dužan mjesta prijelaza osigurati na način da je uvuče u betonski blok čija će gornja kota biti 0,50 m ispod kote reguliranog ili projektiranog dna vodotoka. Kod nereguliranog korita, dubinu iskopa rova za kanalizacijsku cijev treba usuglasiti sa stručnom službom Hrvatskih voda. Na mjestima prokopa obloženog korita vodotoka ili kanala, izvršiti obnovu obloge identičnim materijalom i na isti način. Teren devastiran radovima na trasi predmetnih instalacija i uz njihovu trasu, dovesti u prvobitno stanje kako se ne bi poremetilo površinsko otjecanje.