


**II. IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA
OPĆINE ZAŽABLJE**

Obrazloženje

Županija: Dubrovačko-neretvanska Općina: Zažablje	
Naziv plana: <h2 style="text-align: center;">II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZAŽABLJE</h2>	
Odluka o izradi: Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 06/22	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, 13/23
Javna rasprava objavljena: u Slobodnoj Dalmaciji, 29.3.2023.	Javni uvid održan: od 30.3.2023. do 6.4.2023.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> <p>Stanka Perleta</p> </div>
Mišljenje na plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19): Klasa: 350-02/22-01/03, Urbroj: 2117/1-21/01-23-4, Datum: 28.7.2023.	
Pravna osoba koja je izradila plan: <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  AKTERACIJA d.o.o. Matije Divkovića 67, Zagreb </div>	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> <p>Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p> </div>
Odgovorni voditelj: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> <p>Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p> </div>	
Stručni tim u izradi plana: Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arh. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif. Sanjin Sabljak, dipl.ing.arh.	
Pečat Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> </div>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:: <div style="text-align: center;"> <hr style="width: 20%; margin: 0 auto;"/> <p>...</p> </div>	Pečat nadležnog tijela:

1. Obrazloženje

I. POLAZIŠTA

Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zažablje (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) (u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, ~~148/10~~ (prestao važiti) i 9/11) (u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan Dubrovačko-neretvanske županije (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, broj 6/03, 3/05-uskl., ~~3/06*~~, 7/10, 4/12-isp., 9/13, 2/15-uskl., 7/16, 2/19, 6/19-pročišćeni tekst i 3/20; *-Presuda Visokog upravnog suda RH Br:Usoz-96/2012-8 od 28.11.2014., Narodne novine, broj 10/15. od 28.1.2015.) (u daljnjem tekstu: PPDNŽ)
- Prostorni plan uređenja Općine Zažablje (Neretvanski Glasnik, broj 3/07 i 2/21) i
- Odluka o izradi II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Zažablje (Službeni glasnik Dubrovačko-neretvanske županije, broj 6/22).

Nositelj izrade Plana je Jedinostveni upravni odjel Općine Zažablje.

Općinska načelnica Općine Zažablje donijela je Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Zažablje (Klasa: 350-02/21-01/01, Urbroj: 2117-22-02-22-5, od 4. svibnja 2022.godine), sukladno dobivenom mišljenju Upravnog odjela za zaštitu okoliša i komunalne poslove Dubrovačko-neretvanske županije (Klasa: 351-01/21-01/72, Urbroj: 2117-09/2-22-09, od 14. ožujka 2022.) da je postupak ocjene o potrebi strateške procjene na okoliš za II. Izmjene i dopune Plana proveden sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) i Uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš (NN 3/17).

Razlozi izmjena i dopuna

Razlozi izrade Izmjena i dopuna Plana su:

- korigiranje granica građevinskog područja sukladno zaprimljenom zahtjevu agro etno parka "Žabac"
- manje korekcije lokacijskih uvjeta za gradnju unutar građevinskog područja
- ispravak eventualno uočenih manjih grešaka i neusklađenosti i druge izmjene koje se tokom izrade pokazu nužnim.

Obuhvat izmjena i dopuna

Obuhvat izmjena i dopuna u grafičkom dijelu odnosi se na katastarske čestice 2456/1, 2456/2, 2457/1, 2457/2, 2458, 2459, 2460 i 2461 k.o. Vidonje. Ukupna površina obuhvata Izmjena i dopuna Plana iznosi 0,62 ha.

Izmjene i dopune Plana su izrađene u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i zakonskom regulativom iz područja prostornog uređenja te u skladu s Pravilnikom.

Prethodni zahtjevi javnopravnih tijela

Zaprimljeni su prethodni zahtjevi od sljedećih javnopravnih tijela:

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Zagreb
- Dubrovačko-neretvanska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Sjedište Dubrovnik, Dubrovnik

- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Imotskom, Imotski
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije, Zagreb
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom
- Javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije, Dubrovnik
- Ministarstvo poljoprivrede, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, Zagreb
- Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma podružnica Split, Split

Zahtjev **HAKOM-a** je ugrađen u važeći Prostorni plan uređenja Općine Zažablje (Neretvanski Glasnik, broj 3/07 i 2/21) prilikom prethodnih izmjena i dopuna plana te nije od utjecaja na predmetne Izmjene i dopune Plana.

Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, podsjeća na obvezu usklađenosti s planovima više razine.

U važećem Prostornom planu uređenja Općine Zažablje (Neretvanski Glasnik, broj 3/07 i 2/21), u poglavlju "6. Mjere zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina" propisane su mjere zaštite sukladne zahtjevu **Konzervatorskog odjela u Imotskom**, te se iste odnose i na predmetni obuhvat Izmjena i dopuna Plana. Važeće mjere zaštite se predmetnim Izmjenama i dopunama Plana ne mijenjaju. Obuhvat Izmjena i dopuna Plana ne uključuje česticu k.č.br. 2455/1, k.o. Vidonje na kojoj se nalazi prapovijesna gomila.

Ministarstvo poljoprivrede, Uprava šumarstva, lovstva i drvne industrije je prosljedila zahtjev za dostavu podataka na nadležno postupanje Hrvatskim šumama d.o.o.

Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. je dostavio očitovanje o usklađenosti važećeg Prostornog plana uređenja Općine Zažablje (Neretvanski Glasnik, broj 3/07 i 2/21) te konstatirao da nema dodatnih traženja i uvjeta na prijedlog donošenja Izmjena i dopuna Plana. Predmetnim Izmjenama i dopunama Plana ne mijenja se usklađenost sa zahtjevima HOPS d.d.

U važećem Prostornom planu uređenja Općine Zažablje (Neretvanski Glasnik, broj 3/07 i 2/21) propisane su Odredbe za provedbu sukladne zahtjevima **Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije**. Izmjenama i dopunama Plana predmetne Odredbe se ne mijenjaju.

Čestice na koje se odnosi obuhvat su važećim Prostornim planom uređenja Općine Zažablje (Neretvanski Glasnik, broj 3/07 i 2/21) određene kao šuma isključivo osnovne namjene (Š1, Š2 - gospodarsko-zaštitne). Predmetnim Izmjenama i dopunama Plana ne predviđa se širenje građevinskog područja na površine poljoprivrednog zemljišta, stoga zahtjev **Ministarstva poljoprivrede, Uprave za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište** nije od utjecaja na predmetne Izmjene i dopune Plana.

Prema dostavljenom očitovanju, **Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma podružnica Split**, nemaju posebnih zahtjeva. Mjere zaštite šuma su propisane Odredbama za provedbu važećeg Prostornog plana uređenja Općine Zažablje (Neretvanski Glasnik, broj 3/07 i 2/21). Izmjenama i dopunama Plana predmetne Odredbe se ne mijenjaju.

II. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Istaknutim razlozima za izradu Izmjena i dopuna Plana određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta, a sve kako bi se omogućila učinkovita provedba Plana i realizacija gospodarskih potreba Općine.

III. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Izmjene u kartografskim prikazima

Izmjenama i dopunama Plana korigira se granica građevinskog područja sukladno zaprimljenom zahtjevu agro etno parka "Žabac".

Sukladno tome izmijenjeni su kartografski prikazi:

1. Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1:25000 i
- 4.6. Građevinska područja naselja: Badžula" u mjerilu 1:5000.

Kako se Izmjene i dopune Plana odnose samo na područje obuhvata, katastarske čestice 2456/1, 2456/2, 2457/1, 2457/2, 2458, 2459, 2460 i 2461 k.o. Vidonje, za kartografske prikaze u mjerilu 1:25000 i 1:5000 dani su smanjeni izvodi.

Izmjene u Odredbama za provedbu

Izmjenama i dopunama Plana korigira se granica građevinskog područja sukladno zaprimljenom zahtjevu agro etno parka "Žabac". Planira se neizgrađeni dio građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje, daju se lokacijski uvjeti za gradnju unutar obuhvata proširenja građevinskog područja te ispravljaju neusklađenosti koje proizlaze iz predmetnog proširenja građevinskog područja.

Sukladno tome u Odredbama za provedbu mijenjaju se članci 5. i 76.

Temeljem mišljenja Javne ustanove za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode Dubrovačko-neretvanske županije, u javnoj raspravi, dodaje se članak 119.a.

U nastavku je dan pročišćeni tekst spomenutih članaka plana na snazi s označenim izmjenama i dopunama na sljedeći način:

~~Tekst koji se briše~~

Tekst koji se dodaje.

Članak 5.

- 1) Planom je definirano korištenje prostora, odnosno površina za:
 - razvoj i uređenje naselja
 - razvoj i uređenje površina izvan naselja.

- 2) Ovim Planom razgraničene su površine sljedećih namjena:

I. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

- Izgrađeni dio građevinskog područja naselja
- Izgrađeni dio građevinskog područja naselja sportsko-rekreacijske namjene - sportsko igralište
- Izgrađeni dio građevinskog područja naselja rekreacijske namjene s ugostiteljskim sadržajima - etno park
- **Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje**
- Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja

II. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

a) IZDOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

- Gospodarska namjena - poslovna mješovite zone pretežito poslovne K5
- Sportsko-rekreacijska namjena sportsko igralište R4
- Groblje

b) POVRŠINE IZVAN NASELJA

- Površina za iskorištavanje mineralnih sirovina - tehničko-građevni kamen E3
- Poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo zemljište P2
- Poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo zemljište (istražno područje melioracije) P2
- Poljoprivredno tlo - ostalo obradivo zemljište P3
- Šume - gospodarsko-zaštitne Š1 i Š2
- Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište te kamenjari i goleti PŠ

Članak 76.

- 1) Unutar građevinskog područja naselja dozvoljava se pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu u skladu s *Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji objekata u kojima se pružaju ugostiteljske usluge u domaćinstvu*.
- 2) U građevinskom području naselja mogu se graditi pojedinačne građevine za smještaj gostiju (hotel, pansion, prenoćište i sl.) maksimalnog kapaciteta do 30 kreveta prema uvjetima za poslovne građevine i uz sljedeće dodatne uvjete:
 - na građevnoj čestici hotela moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine cjeloviti prostorni sklop te jednu ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene, te je dozvoljena gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja, staza, dječjih igrališta, zelenih površina te prometne i komunalne infrastrukture
 - unutar čestice mogu se realizirati i drugi kompatibilni prateći sadržaji (kultura, usluge, servisi, zabava, sport-rekreacija i dr.) uz osnovnu turističku namjenu
 - najmanje 40% građevne čestice potrebno je urediti kao parkovno i prirodno zelenilo.
- 3) Unutar građevinskog područja naselja odnosno zaseoka u kojima se primjenjuje tip gradnje Nova gradnja, može se graditi kamp uz sljedeće uvjete:
 - na građevnoj čestici kampa dozvoljena je gradnja i uređenje smještajnih jedinica kampa, pratećih sadržaja kampa (recepција, sanitarni čvor, restoran i sl.), sportsko-rekreacijskih sadržaja, staza, dječjih igrališta, zelenih površina te prometne i komunalne infrastrukture
 - maksimalni kapacitet može biti do 60 kreveta
 - maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,1
 - smještajne jedinice ne smiju biti povezane s tlom na čvrsti način
 - čvrste građevine unutar kampa dozvoliti samo za potrebe pratećih sadržaja kampa
 - najviša dopuštena katnost pratećih sadržaja kampa iznosi prizemlje (P), a najviša dopuštena visina građevine iznosi 5,0 m mjereno od najniže kote konačno zaravnatog teren uz građevinu do vijenca
 - najmanje 40% obuhvata zahvata treba urediti kao parkovno i prirodno zelenilo
 - povezivanje prostora zone kampa na javnu prometnu mrežu ostvaruje se direktno ili spojnim putem minimalne širine 6,0 metara.
- 4) Unutar građevinskog područja naselja Badžula određena je površina rekreacijske namjene s ugostiteljskim sadržajima - etno park. Na predmetnoj površini dozvoljeno je uređenje izletišta uz sljedeće uvjete:
 - moguće je graditi jednu ili više građevina koje čine cjeloviti prostorni sklop te jednu ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene
 - dozvoljena je gradnja ugostiteljskih sadržaja (restoran i sl.), izložbenih prostora, suvenirnica i sl.
 - nije dozvoljena gradnja stambenih niti smještajnih građevina
 - maksimalni dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3
 - najviša dopuštena katnost građevina iznosi prizemlje (P), a najviša dopuštena visina građevine iznosi 5,0 m mjereno od najniže kote konačno zaravnatog teren uz građevinu do vijenca
 - dozvoljena gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja, staza, dječjih igrališta, zelenih površina te prometne i komunalne infrastrukture
 - za planirane sadržaje u etno parku koji su zbog atraktivnosti smješteni na niskim kotama uz obalu kanala dopuštena je gradnja objekata, streha i nadstrešnica od prirodnih materijala (npr. drvo, trstika, platno ...) koje je moguće lako zamijeniti ukoliko dođe do visokih voda jer bi nasipanje uništilo karakter lokacije
 - građevine i ostale sadržaje potrebno je što više uklopiti u prirodni okoliš.
- 5) Unutar građevinskog područja naselja Badžula određena je površina ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje. Na predmetnoj površini dozvoljena je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina gdje se pružaju usluge smještaja uz sljedeće uvjete:
 - na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi jednu ili više građevina osnovne namjene te jednu ili više pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene, koje zajedno čine jedinstvenu arhitektonsku cjelinu
 - građevna čestica mora imati neposredan pristup na prometnu površinu širine najmanje 4,0 m te osigurane vatrogasne pristupe sukladno posebnom propisu
 - površina građevne čestice ne može biti manja od 500 m², minimalna širina i dubina građevne čestice nisu propisane

- građevine osnovne namjene se mogu graditi kao slobodnostojeće građevine s najviše tri smještajne jedinice, najveće dozvoljene katnosti Po+S/P+1+Pk (podrum + suteran ili prizemlje + kat + potkrovlje) ili Po+S/P+2 (podrum + suteran ili prizemlje + 2 kata) te najveće dozvoljene visine 9 m
- pomoćne građevine se mogu graditi prislonjene uz građevinu osnovne namjene ili kao slobodnostojeće građevine, najveće dozvoljene katnosti Po+S/P (podrum + suteran ili prizemlje) te najveće dozvoljene visine 4 m
- najmanja udaljenost osnovnih i pomoćnih građevina od granica susjednih čestica iznosi H/2, ali ne manje od 3,0 m, gdje je H visina građevine do krovnog vijenca
- najmanja udaljenost osnovnih i pomoćnih građevina od regulacijske linije iznosi H/2, ali ne manje od 3,0 m
- najmanja međusobna udaljenost građevina na građevnoj čestici iznosi 3 m
- iznimno, otvoreni bazeni se mogu graditi i na manjim udaljenostima od drugih građevina na građevnoj čestici i granica susjednih čestica, ali ne manjim od 1,0 m, najmanja udaljenost otvorenih bazena od regulacijske linije iznosi 3,0m
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti čestice iznosi 0,3
- otvoreni bazeni do 100 m² ne ulaze u izračun koeficijenta izgrađenosti
- uvjeti oblikovanja građevina su propisani člankom 70. ovih Odredbi
- uvjeti uređenja građevne čestice su propisani člancima 71., 72., 73. i 74. ovih Odredbi
- unutar površine ugostiteljsko-turističke namjene - turističko naselje dozvoljena je gradnja i uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja, staza, dječjih igrališta, zelenih površina te prometne i komunalne infrastrukture
- za jednu smještajnu jedinicu potrebno je osigurati najmanje jedno parkirališno-garažno mjesto - 1PGM
- osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta moguće je predvidjeti na građevnoj čestici ili u sklopu zelenog pojasa ispred građevne čestice uz suglasnost pravne osobe koja upravlja cestom ili, uz suglasnost vlasnika, na drugim česticama udaljenim manje od 200 m od građevne čestice zgrade
- građevine i sve ostale sadržaje potrebno je što više uklopiti u prirodni okoliš.

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

Članak 119.a

1) Uređenje i postavljanje umjetne vanjske rasvjete potrebno je uskladiti s odredbama Zakona o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja, kako bi se smanjila potrošnja električne i drugih vrsta energija te provele mjere obveznih načina rasvjetljavanja, kao i utvrdile mjere zaštite od prekomjerne rasvijetljenosti te ograničila i spriječila svjetlosna onečišćenja.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina prikazan je u tablici koja slijedi.

Tablica 1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

Redni broj	ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA	Oznaka	Površina /ha/
1.0.	Građevinsko područje naselja	GPN	
	- izgrađeni dio građevinskog područja naselja		41.69
	- neizgrađeni dio		18.61
	UKUPNO 1.0.	GPN	60.3
1.1.	Izdvojena građevinska područja izvan naselja		
	- gospodarska namjena - poslovna - neizgrađeni dio	K5	5
	- površina za iskorištavanje mineralnih sirovina	E3	25.73
	- sportsko-rekreacijska namjena - neizgrađeni dio	R4	1
	- groblje - izgrađeni dio		1.37
	UKUPNO 1.1.		33.1

1.2.	Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene	P	
	- vrijedno obradivo zemljište	P2	408.25
	- ostalo obradivo zemljište	P3	250.7
	UKUPNO 1.2.	P	658.95
1.3.	Šumsko tlo isključivo osnovne namjene	Š	
	- gospodarsko-zaštitna šuma	Š1, Š2	2220.03
	UKUPNO 1.3.	Š	2220.03
1.4.	Ostale poljoprivredne i šumske površine	PŠ	2925.27
	UKUPNO 1.4.	PŠ	2925.27
1.5.	Vodne površine		163.54
	UKUPNO 1.5.		163.54
	SVEUKUPNO		6061.19

Tablica 2: Iskaz površina unutar građevinskih područja naselja - II. Izmjene i dopune Plana

Ime naselja	GPN izgrađeno	GPN rekreacijske namjene izgrađeno	GPN neizgrađeno	GPN neuređeno	ukupno	Odnos izgrađenog prema ukupnom GPN (min. 50% prema Zakonu čl.43.)	Povećanje GPN u odnosu na važeći plan
	(ha)		(ha)	(ha)	(ha)	(%)	(ha)
Badžula	7.76	1.62	2.58		11.96	78.43%	0.62
Bijeli Vir	10.41		8.46		18.87	55.17%	0.00
Dobranje	2.55		2.38		4.93	51.72%	0.00
Mislina	3.36		1.16		4.52	74.34%	0.00
Mlinište	9.74	0.12	4.03		13.89	70.12%	0.00
Vidonje	6.13		0		6.13	100.00%	0.00
Ukupno	39.95	1.74	18.61	0.00	60.30		0.62