

SADRŽAJ

1. POLAZIŠTA

- 1.1 Obuhvat Izmjena i dopuna
- 1.2 Ocjena stanja u obuhvatu Izmjena i dopuna
- 1.3 Razlozi za izradu Izmjena i dopuna

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

- 2.1 Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

- 3.1 Izmjene i dopune plana
- 3.2 Mjere provedbe Izmjena i dopuna plana

1. POLAZIŠTA

Prostorni plan uređenja grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16 i 26/16 – pročišćeni tekst) donesen je prvi put 2006. godine te je od tada više puta mijenjan.

Pravna osnova za izradu i donošenje Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Vrgorca određena je člancima 89. i 113. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13.).

Gradsko vijeće Grada Vrgorca, na 12. sjednici održanoj dana 7. travnja 2017. godine, donijelo je Zajedničku odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Vrgorca te je istu objavilo u službenom glasilu „Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 8/17. Zajedničkom odlukom određeno je sljedeće:

- pravna osnova za izradu i donošenje prostornih planova,
- razlozi za izradu i donošenje Izmjena i dopuna,
- obuhvat Izmjena i dopuna,
- ocjena stanja u obuhvatu UPU-a,
- ciljevi i programska polazišta,
- popis potrebnih stručnih podloga,
- način pribavljanja stručnih rješenja,
- popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koja daju zahtjeve za izradu Izmjena i dopuna,
- planirani rok za izradu Izmjena i dopuna,
- izvori financiranja izrade Izmjena i dopuna.

1.1 OBUHVAT IZMJENA I DOPUNA

Obuhvat izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Vrgorca odnosi se na ukupni obuhvat gospodarske zone Ravča.

1.2 OCJENA STANJA U OBUHVATU IZMJENA I DOPUNA

Gospodarska zona smještena je na izuzetno povoljnom geoprometnom položaju, neposredno uz prometni čvor autoceste „Ravča“ i spojnu cestu autocesta A1 (čvor „Ravča“) – D8 (Drvenik), što čini područje vrlo atraktivnim za ulaganja.

Realizacija gospodarske zone je započeta pripremom potrebne tehničke dokumentacije, pripremom zemljišta te drugim radnjama. U tim radovima uočene su potrebe za izmjenama i dopunama u cilju brže realizacije gospodarske zone u skladu s mogućnostima komunalnog opremanja zone.

1.3 RAZLOZI ZA IZRADU IZMJENA I DOPUNA

Razlozi za Izmjenu i dopunu Prostornog plana uređenja grada Vrgorca (odnosno Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča) određeni su Zajedničkom odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone Ravča i s tim u vezi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 8/17).

Izmjenu i dopunu prostorno planskog rješenja gospodarske zone Ravča potrebno je provesti radi racionalnije provedbe postupka uređenja gospodarske zone i bržeg gospodarskog razvoja.

Izmjene i dopune uređenja gospodarske zone odnose se na:

- povećanje građevnih čestica gospodarske namjene do sjeverne, južne, i istočne granice obuhvata zone,
- prenamjena otvorenog parkirališta (u središnjem dijelu gospodarske zone) u građevne čestice pretežito poslovne namjene,
- smanjenje širine zaštitne zelene površine sjeverno i južno od državne ceste D62, te povećanje površina građevnih čestica gospodarske namjene smještenih uz ove zelene površine,
- omogućavanje organizacije smještajnih kapaciteta (u sklopu proizvodnih i poslovnih zgrada) za djelatnike koji imaju svoje proizvodne odnosno poslovne pogone u gospodarskoj zoni,
- planiranje tehnološkog centra veće katnosti,
- omogućavanje gradnje zgrade upravnog centra zone, silosa i elektropunionice,
- omogućavanje gradnje kamionskog terminala i terminala za suhi vez plovila,
- povećanje koeficijenta izgrađenosti (k_{ig}) i koeficijenta iskorištenosti (k_{is}) građevnih čestica,
- omogućavanje gradnje više podrumskih etaža radi boljeg iskorištenja kraškog terena pri gradnji građevina,
- smanjenje udjela obveznih zelenih površina na građevnoj čestici,
- omogućavanje kolnog pristupa građevnim česticama s planiranih ulica na više različitih mjesta u skladu s dinamikom gradnje ulične mreže,
- izmjena prometnog rješenja sjevernog dijela gospodarske zone,
- planiranje novog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda i pristupne ceste do istog,
- planiranje plinoopskrbe gospodarske zone,
- omogućavanje gradnje sunčanih panela radi opskrbe energijom vlastitih pogona,
- planiranje površine za smještaj uređaja i građevina obnovljivih izvora energije (sunčana energija i energija iz biomase),
- planiranje gradnje benzinske postaje i helidroma (neposredno izvan granice obuhvata gospodarske zone).

Usklađivanje s posebnim uvjetima tijela s javnim ovlastima

U postupku izrade Izmjena i dopuna, a u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13), zaprimljeni su sljedeći zahtjevi i mišljenja s kojima su usklađena planska rješenja i dopunjene ili izmijenjene Odredbe za provođenje:

- **HAKOM** (Klasa: 350-05/17-01/154, Urbroj: 376-10-17-3 od 4. svibnja 2017. godine),
- **Državna uprava za zaštitu i spašavanje** (Klasa: 350-02/17-01/22, Urbroj: 543-15-01-17-2 od 5. svibnja 2017. godine),
- **Hrvatske vode** (Klasa: 350-02/17-01/0000252, Urbroj: 376-24-1-17-2 od 9. svibnja 2017. godine),
- **MUP**, PU Splitsko-dalmatinska (Broj: 511-12-21-6051/2-2017.-M.D. od 16. svibnja 2017. godine),
- **Ministarstvo kulture** (Klasa: 612-08/14-10/0359, Urbroj: 532-04-02-18/04-17-13 od 17. svibnja 2017. godine),
- **Hrvatske ceste** (Klasa: 350-02/17-01/81, Urbroj: 345-556/508-17-3 od 01. lipnja 2017. godine),
- **Ministarstvo zaštite okoliša i energetike** (Klasa: 612-07/17-57/171, Urbroj: 517-07-2-2-17-2 od 6. lipnja 2017. godine).

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1 Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna

Ciljevi i programska polazišta Izmjena i dopuna odnose se na omogućavanje brže i racionalnije gradnje planiranih sadržaja.

Prethodno istaknutim razlozima za izradu izmjena i dopuna određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1 Izmjene i dopune plana

Izmjena Prostornog plana uređenja grada Vrgorca odnosi se na dopunu Odredbi za provođenje.

Odredbe su dopunjene novim **članakom 44a.** kojim su detaljnije određeni uvjeti uređenja i gradnje proizvodno-poslovne (I,K) zone Ravča.

Unutar gospodarske zone Ravča omogućuje se uređenje i gradnja:

- građevina za proizvodne i poslovne sadržaje, odnosno proizvodnih i poslovnih pogona bez nepovoljnih utjecaja na okoliš kao što su: zanatski pogoni, skladišta, silosi, prodajni prostori (prodavaonice, manje robne kuće, prodajni saloni i slični prostori koji služe za prodaju - promidžbu vlastitih i drugih proizvoda), izložbeni saloni, servisni i uslužni sadržaji, administrativno-upravni sadržaji (zgrade upravnog centra zone, i dr.), tehnološki centar, kamionski terminal i terminal za suhi veza plovila i dr.,
- manjih ugostiteljsko-turističkih sadržaja (hotela, restorana i dr.) u funkciji poslovne zone, sportskih sadržaja te manjih smještajnih kapaciteta u sklopu proizvodnih i poslovnih građevina (za djelatnike pogona),
- uređaja i građevina obnovljivih izvora energije (sunčane energije i energije iz biomase) i elektropunionice (ekološki prihvatljivih za okoliš).

Građevine se grade prema sljedećim uvjetima:

- djelatnost koja se u njima obavlja ne smije ugrožavati okoliš,
- građevna čestica za gradnju gospodarskih građevina mora se nalaziti uz sagrađenu javno prometnu površinu, čiji je kolnik najmanje širine 5,5 m (ili kono-pješačku površinu najmanje širine 4,0 m), ili je za javno prometnu površinu prethodno izdana lokacijska dozvola,
- veličina građevne čestice ne može biti manja od 800 m²,
- širina građevne čestice ne može biti manja od 16,0 m,
- koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi najviše 0,6,
- koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice za proizvodne sadržaje (I2) iznosi najviše 1,2, a za poslovne sadržaje (K1, K2) najviše 1,5,
- visina gospodarskih građevina mjeri se od najniže točke uređenog terena uz građevinu do vijenca građevine te mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa (tehnološki uvjetovanih dijelova građevine, npr. silosi, dimnjaci i dr.),
- najveća visina građevina iznosi 15,0 m, te se unutar te visine može organizirati jedna ili više nadzemnih etaža,
- najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi H/2 visine zabata ali ne manje od 3,0 m,

- građevine se mogu graditi s jednom ili više podrumskih etaža,
- najmanje 20% površine građevne čestice mora biti hortikulturno uređeno a uz rub obuhvata zone obvezno je osigurati pojas zaštitnog zelenila minimalne širine 5,0 m,
- parkiranje vozila mora se rješavati na građevnoj čestici prema normativima propisanim u članku 62. ovih odredbi,
- do izgradnje sustava odvodnje otpadnih voda obvezna je izgradnja vlastite kanalizacijske mreže s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda,
- isključivo za zgrade ugostiteljsko-turističke namjene (hotel, motel i sl.) vrijede sljedeći uvjeti: najveći koeficijent izgrađenosti k_{ig} iznosi 0,5, najveći koeficijent iskorištenosti k_{is} iznosi 2,5, a maksimalna visina iznosi P+4 odnosno najviše 18,0 m i minimalno 30% površine građevne čestice treba biti obrađeno niskim i visokim zelenilom,
- športski sadržaji (otvorene i zatvorene športske građevine s pratećim sadržajima) grade se prema sljedećim uvjetima: najveći koeficijent izgrađenosti k_{ig} iznosi 0,5, najveći koeficijent iskorištenosti k_{is} iznosi 1,0, najveća visina športskih građevina iznosi 17,0 m, a pratećih građevina 7,0 m te najmanje 30% površine građevne čestice treba biti hortikulturno uređeno. „

Odredbama izmjena i dopuna (**članak 60. stavak 3. i članak 65. stavak 2.**) omogućena je gradnja benzinske postaje i helidroma neposredno izvan granice obuhvata gospodarske zone Ravča. Benzinska postaja i helidrom su potrebni korisnicima gospodarske zone i širem području grada Vrgorca. Obzirom da zbog planirane organizacije građenja i uređenja površina gospodarske zone Ravča nije bilo moguće smjestiti benzinsku postaju i helidrom unutar granice obuhvata gospodarske zone, njihova gradnja se planira neposredno zapadno i istočno od granice obuhvata. Benzinska postaja je planirana u zaštitnom pojasu spojne ceste čvor Ravča – D62, a helidrom uz istočnu granicu gospodarske zone.

3.2 Mjere provedbe Izmjena i dopuna plana

Stupanjem na snagu ovih Izmjena i dopuna nadopunjuju se Odredbe za provođenje Prostornog plana uređenja grada Vrgorca („Vjesnik“ - službeno glasilo Grada Vrgorca, broj 9/06, 7/10, 1/11, 21/16 i 26/16 – pročišćeni tekst).

Izmjene i dopune sastoje se od sljedećih dijelova:

I. TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje

II. OBVEZNI PRILOZI

- A Obrazloženje Izmjena i dopuna
- B Zahtjevi i mišljenja
- C Izvješće o javnoj raspravi
- D Sažetak za javnost
- E Ostali prilozi